

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi. Permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.<sup>1</sup>

Sangat strategisnya tanah bagi masyarakat sehingga perlu diatur oleh hukum guna untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian dalam penggunaannya, karena masyarakat atau setiap orang mempunyai kepentingan sendiri akan kebutuhan tanah. Bentuk atau kepentingannya dapat sama dan dapat berlainan, bahkan dapat juga bertentangan satu sama lain. Kehadiran hukum berfungsi untuk mengatur sehingga setiap orang atau badan hukum dapat terpenuhi kepentingannya secara seimbang dan saling menghormati hak-hak dan kewajiban masing-masing.

Indonesia yang merupakan negara hukum mengatur tentang tanah secara tegas dalam peraturan perundang-undangan. Penguasaan dan penggunaan tanah tidak dapat dilakukan dengan begitu saja, tetapi ada campur tangan pemerintah dalam hal ini. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang

---

<sup>1</sup> M Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 7.

terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>2</sup>

Pasal tersebut di atas menjadi landasan dalam hukum agraria Indonesia sekaligus menjadi sumber hukum materiil dalam pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) pada tanggal 24 September 1960. Dengan diundangkannya UUPA pada tanggal tersebut, sejak itu tanggal 24 September tercatat sebagai salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan hukum agraria/hukum tanah di Indonesia pada khususnya.

Tanah bagi masyarakat mempunyai peranan yang sangat penting di dalam kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan tanah. Maka perlu adanya suatu pengaturan yang jelas atau kepastian hukum atas tanah melalui pendaftaran tanah. Pemberian informasi data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah memerlukan informasi yang tegas, tertulis, lengkap, jujur, dan jelas. Pendaftaran tanah yang diselenggarakan ini merupakan suatu kegiatan bertujuan untuk memberikan kepastian hak, yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah

---

<sup>2</sup> Kiki Rizki, *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum*, Aktualita, Vol. 3 No. 1, 2020, hlm 688.

dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertipikat sebagai tanda bukti hak.<sup>3</sup>

Kepastian hukum penting untuk mengatur kehidupan masyarakat adil, dapat menghindarkan pelanggaran yang dapat dilakukan oleh masyarakat ataupun penegak hukum itu sendiri. Untuk itu diperlukan adanya kaidah hukum yang dapat dipergunakan negara dalam mengatur tatanan kehidupan masyarakat. Pasal 19 UUPA menyatakan untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, dan Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>4</sup>

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan adanya setiap jengkal tanah di mata hukum keagrariaan harus jelas status hak dan pemegang haknya. Misalnya, tanah Hak Milik jelas bukan tanah Negara dan berbeda kriterianya dengan tanah-tanah Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai. Begitupun siapa-siapa saja yang boleh menguasai atau memilikinya serta peruntukan penggunaannya mempunyai kriteria-kriteria yang berbeda. Tanah hak milik ataupun tanah hak-hak lainnya wajib didaftarkan di kantor-kantor Badan Pertanahan

---

<sup>3</sup> Jacklyn Samantha Kotalino, *Analisis Kasus Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan No. 33/G/2014/Ptun.Mdo)*, *Lex Administratum*, Vol.Xi/No.3, 2023

<sup>4</sup> F.X. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2015, hlm. 17.

Nasional (BPN). Bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar adalah sertipikat tanah yang sekaligus sebagai bukti penguasaan atau pemilikan pemegangnya atas tanah tersebut.<sup>5</sup>

Tujuan pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat merupakan salah satu perwujudan dari tujuan pendaftaran tanah yang dimaksud. Pasal 19 UUPA mengamanatkan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia dan bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan atau pemilikan tanah.<sup>6</sup>

Pendaftaran tanah di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diselenggarakan dengan 2 (dua) cara yaitu secara Sistematis dan Sporadik. Pendaftaran tanah selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (10) yang disebut pendaftaran tanah pertama kali secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar wilayahnya adalah desa/kelurahan. Cara ini merupakan prakarsa pemerintah, dan kegiatan ini didasarkan pada rencana kerja jangka panjang sedangkan wilayah yang menjadi objek ditentukan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah secara Sporadik dijelaskan pada ayat (11) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Secara individual yaitu pemegang hak atas tanah datang langsung ke kantor pertanahan, pemegang hak atau

---

<sup>5</sup> *Ibid.*, hlm. 18.

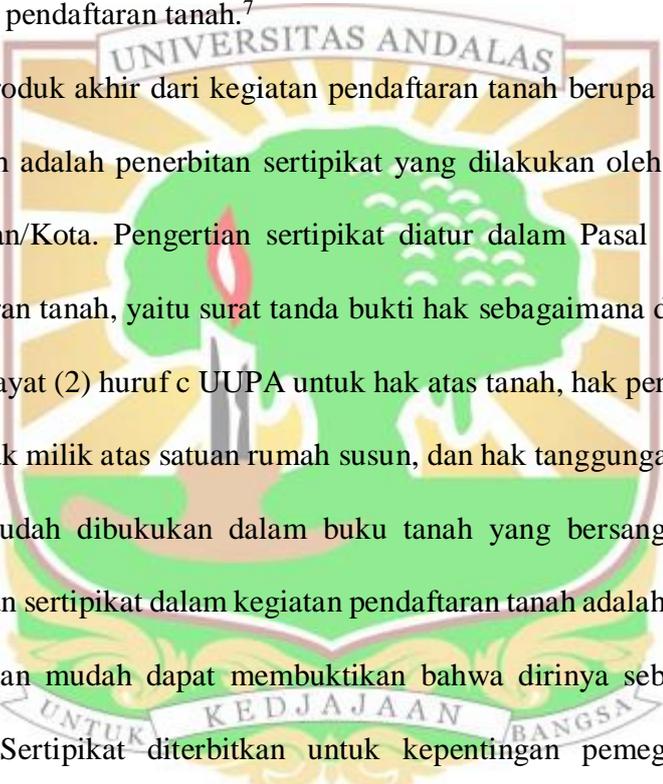
<sup>6</sup> F.X. Sumarja, *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*, Indepth Publishing, BandarLampung, 2012, hlm. 9.

kuasanya membawa permohonan dan persyaratan yang diperlukan. Secara masal dilaksanakan bersama-sama (kolektif) yang dikoordinir oleh Kepala Desa dan atau aparatnya, dengan cara ini pemegang hak tidak harus datang ke kantor pertanahan.

Kajian mengenai kekuatan berlakunya sertipikat sangat penting, setidaknya karena Pertama, sertipikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi orang yang namanya tercantum dalam sertipikat dan memberikan perasaan tenang dan tenteram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapapun. Kedua, pemberian sertipikat dimaksudkan untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah. Ketiga, dengan memiliki sertipikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Selain itu sertipikat mempunyai nilai ekonomi dimana tanah yang bersertipikat dapat dijadikan jaminan hutang dengan hak tanggungan.

Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Adapun pejabat-pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, adalah PPAT, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, Pejabat dari Kantor Lelang, dan Panitia Adjudikasi.

Secara garis besar prosedur pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemiliknya adalah pemilik tanah mengajukan permohonan pendaftaran tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Pengukuran bidang tanah, Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah dan penetapan batas. Pengumuman data fisik dan data yuridis, dan pengesahannya. Pembukuan hak, Penerbitan sertifikat, dan Penyampaian sertipikat kepada pemohon pendaftaran tanah.<sup>7</sup>



Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa tanda bukti hak atas tanah adalah penerbitan sertipikat yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan/Kota. Pengertian sertipikat diatur dalam Pasal 1 angka 20 PP Pendaftaran tanah, yaitu surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maksud diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Sertipikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya miliknya. Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan

---

<sup>7</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2015, hlm.

hukum kepada orang yang tercantum namanya di sertipikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain.<sup>8</sup> Kesalahan data fisik maupun data yuridis dalam pendaftaran tanah akan mengakibatkan hilangnya unsur kepastian hukum hak atas tanah, sehingga orang yang berhak terhadap tanah tersebut akan dirugikan. Kesalahan juga akan berakibat terjadinya informasi yang salah pada Kantor Pertanahan sebagai alat kelengkapan negara yang akibatnya juga berarti menciptakan administrasi pertanahan yang tidak tertib.<sup>9</sup> Pada pemegang hak, sertifikat yang mengandung cacat hukum administratif tidak memberikan perlindungan hukum sebagaimana maksud undang-undang mengenai pendaftaran tanah yaitu jaminan kepastian hukum hak atas tanah sehingga dapat merugikan pemegang hak tersebut.<sup>10</sup>

Putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Spn adapun Penggugat mempunyai Sebidang tanah ladang yang terletak dahulu dalam Wilayah Desa Pelompek, Kecamatan Kayu Aro, Kabupaten Kerinci dan setelah pemekaran Kabupaten Kerinci, sekarang berada dalam Wilayah Desa Pelompek Pasar Baru, Kecamatan Gunung Tujuh, Kabupaten Kerinci, Provinsi Jambi yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 235 tanggal 25 – 06 – 2020 atas nama Pemegang Hak adalah Penggugat yang bernama Cyrus Saragih dengan luas 3.424 M2. Sebidang tanah ladang

---

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Bina Cipta, Jakarta, 2006, hlm. 23.

<sup>9</sup> Andina Alfia Rizqi, *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, 2018, hlm 146.

<sup>10</sup> Firman, *Penyelesaian Hukum Terhadap Penertiban Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Hukum Administrasi Pada Kantor Pertanahan Kota Baubau*, Dimamika Hukum, Volume 12, No.1, 2021, hlm 109.

milik Penggugat diperoleh dengan jalan membeli dari orang yang bernama Haji Pandang pada tahun 1976 dengan harga Rp. 15.000,- (lima belas ribu rupiah) secara tunai dan setelah Penggugat beli, tanah ladang tersebut seluruhnya telah diserahkan oleh Haji Pandang.

Setahun setelah Penggugat membeli tanah tersebut dari Haji Pandang yaitu sekitar tahun 1977 Penggugat yang pada saat itu merupakan Anggota Polri pindah tugas ke Sungai Penuh, maka Sebidang tanah milik Penggugat titipkan kepada Bapak Tergugat I. 1 dan 2 yang bernama Ismail untuk menjaga dan menggarap tanah ladang milik Penggugat tersebut dengan perjanjian lisan bilamana Penggugat selaku pemilik tanah mau mengambil kembali Sebidang tanah ladang tersebut, Ismail (Bapak Tergugat I. 1 dan 2) bersedia mengembalikannya kepada Penggugat selaku pemilik tanah, pada tahun 2010 Bapak Tergugat I. 1 dan 2 yang bernama Ismail mengatakan bersedia untuk mengembalikan Sebidang tanah ladang milik Penggugat tersebut pada angka 1 diatas kepada Penggugat, namun anaknya yaitu Tergugat I.1 dan 2 tidak bersedia untuk mengembalikan tanah ladang tersebut kepada Penggugat.

Tahun 2016, Bapak Tergugat I. 1 dan 2 yang bernama Ismail meninggal dunia, dan oleh karena Bapak Tergugat I. 1 dan 2 yang bernama Ismail telah meninggal dunia, maka pada tahun 2018 anak Penggugat yang Bernama Nurlaini telah menyewa alat berat untuk membersihkan tanah ladang milik Penggugat pada angka 1 diatas dan ternyata Sebidang tanah ladang milik Penggugat tersebut pada angka 1 diatas sebagiannya yaitu dibagian sebelah Barat dengan tanpa hak dikuasai dan digarap oleh Para

Tergugat I, bagian sebelah Timur (pinggir jalan raya) dengan tanpa hak telah dikuasai oleh Syamsul Bahri (Tergugat II) dengan mendirikan ruko dan Yenti (Tergugat III) juga mendirikan bangunan kayu, tanah objek perkara No. I dengan tanpa hak dikuasai oleh Para Tergugat I, tanah objek perkara No. II dengan tanpa hak dikuasai oleh Tergugat II dan tanah objek perkara No. III dengan tanpa hak dikuasai oleh Tergugat III tersebut adalah merupakan bagian dari tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut pada angka 1 diatas dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 235 tanggal 25 – 06 – 2020 atas nama Pemegang Hak adalah Penggugat.

Para Tergugat I dan Tergugat II bersikeras tidak mau mengembalikan dan menyerahkan tanah ladang yang dikuasainya tersebut kepada Penggugat, dengan alasan menurut Para Tergugat I tanah objek perkara No. I yang dikuasainya tersebut sudah ada Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 266 Tahun 1998 atas nama Ismail (Bapak Tergugat I.1 dan 2) dan Tergugat II tanah objek perkara No. II yang dikuasainya tersebut sudah ada Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 273 Tahun 2004 atas nama Syamsul Bahri (Tergugat II). oleh karena Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 266 Tahun 1998 atas nama Ismail (Bapak Tergugat I.1 dan 2) dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 273 Tahun 2004 atas nama Syamsul Bahri (Tergugat II) tersebut diatas tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Bahwa dari analisa terhadap perkara di atas disimpulkan bahwa lahirnya Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 266 Tahun 1998 atas nama Ismail (Bapak Tergugat I.1 dan 2) dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 273 Tahun 2004 atas nama Syamsul Bahri (Tergugat II) adalah salah satu bentuk cacat

administrasi dalam proses pendaftaran tanah sebagaimana Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan sesuai dengan amar putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Spn yang menyebutkan perbuatan Alm. Ismail (bapak Tergugat I.1 dan 2) dan Para Tergugat I yang telah mensertipikatkan tanah objek perkara No. I dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 266 Tahun 1998 atas nama Ismail (bapak Tergugat I. 1 dan 2) dan perbuatan Tergugat II yang telah mensertipikatkan tanah objek perkara No. II dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 273 Tahun 2004 atas nama Syamsul Bahri (Tergugat II) tanpa setahu, tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Penggugat selaku yang berhak, adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan menyatakan bahwa tanah objek perkara No. I yang dikuasai Para Tergugat I, tanah objek perkara No. II yang dikuasai Tergugat II dan tanah objek perkara No. III yang dikuasai Tergugat III adalah bagian dari tanah milik Penggugat yang tersebut pada angka 1 diatas sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 235 tanggal 25-06-2020 atas nama Penggugat.

Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan cacat administrasi dan/atau cacat yuridis yang berbunyi Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a disebabkan :

- a. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;

- b. kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
- c. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat pengganti;
- d. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat Hak Tanggungan;
- e. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- f. kesalahan subjek hak;
- g. kesalahan objek hak;
- h. kesalahan jenis hak;
- i. tumpang tindih hak atas tanah;
- j. tumpang tindih dengan kawasan hutan;
- k. kesalahan penetapan konsolidasi tanah;
- l. kesalahan penegasan tanah objek landreform;
- m. kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;
- n. kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan Pembatalan;
- o. terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya;
- p. terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
- q. terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.

Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 memjelsakan secara terperinci mengenai Pembatalan Produk Hukum berupa sertipikat tanah karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis, dari sekian poin penjelasan tersebut alasan pembatalan sertipikat sesuai dengan penelitian penulis adalah disebabkan karena terdapatnya putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas hal ini dapat dilihat dan dicermati dalam Putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh No.56/Pdt.G/2024/PN.Spn.

Menurut Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah Dalam preses Pembatalan Sertipikat yang dilakukan di Kantor Pertanahan harus dimohonkan oleh orang yang bersangkutan dengan catatan dalam jangka waktu sebelum 5 Tahun sejak Sertipikat telah diterbitkan dan Kantor Pertanahan akan melaksanakan Penangan berdasarkan Pasal 6 (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan melalui tahapan sebagai berikut:

- a. pengkajian Kasus;
- b. Gelar awal;
- c. Penelitian;
- d. ekspos hasil Penelitian;
- e. Rapat Koordinasi;
- f. Gelar akhir; dan Penyelesaian Kasus.

Sertipikat yang telah diterbitkan lebih dari 5 Tahun harus mengajukan Gugatan ke Pengadilan. Meskipun telah mendapat pengakuan dalam UUPA, sertifikat belum menjamin kepastian hukum pemilikannya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke Peradilan Umum, atau menggugat kepala BPN/ kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya.

Gugatan ke pengadilan tersebut dikarenakan sertifikat mempunyai 2 (dua) sisi yakni disatu sisi secara keperdataan sertifikat merupakan alat bukti kepemilikan, disisi lain sertifikat merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (*beschiking*) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor

Pertanahan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, yang bersifat *beschikking* merupakan bentuk pengakuan hak milik atas tanah bagi pemiliknya. Sertifikat yang diterbitkan juga bersifat *declaratoir* yakni keputusan untuk mengakui suatu yang telah ada dan diberikan karena telah memenuhi syarat yang ditentukan. Pemberian keputusan *declaratoir* dilakukan untuk mewujudkan suatu ketentuan dalam undang-undang yang bersifat abstrak kedalam bentuk peristiwa kongkrit, misalnya penerbitan sertifikat. Ini berarti sertifikat tanah yang diterbitkan bukanlah alat bukti yang mutlak, sehingga sertifikat bisa dibatalkan, sepanjang ada pembuktian yang menyatakan ketidakabsahan sertifikat tanah.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 459 K/SIP/1975 tertanggal 18 September 1975 berbunyi mengingat stelsel negatif tentang register/ pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang didalam register bukanlah *absolute* menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.

Kelemahan sistem publikasi negatif ternyata diakui dalam penjelasan Pasal 32 PP No.24 Tahun 1997. Kelemahan ini tentunya mengakibatkan BPN sebagai instansi yang bertanggung jawab menerbitkan sertifikat tidak berupaya semaksimal mungkin untuk memperoleh data yang benar, sehingga kepastian hukum didalam pendaftaran tanah belum menjamin pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat sebagai pemegang hak dan selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki tanah.

Sertipikat cacat administrasi merupakan sertipikat yang didalamnya terdapat kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subyek hukum, kesalahan obyek hukum, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis/data fisik tidak benar, atau kesalahan yang bersifat administrasi. Kesalahan-kesalahan seperti diatas dapat dihindari jika pada proses pendaftaran tanah disertai dengan prinsip kehati-hatian oleh BPN selaku pihak yang mempunyai kewajiban dalam melaksanakan pendaftaran tanah.

Pada kasus di atas masing-masing pihak mengakui bahwa dirinya merupakan pemilik sejati/pemilik sebenarnya dari tanah tersebut. Walaupun pada akhirnya setelah melalui proses persidangan, pengadilan kemudian menentukan siapa pemilik sebenarnya dari suatu bidang tanah, akan tetapi tentu saja hal ini tetap mengakibatkan kerugian pada kedua belah pihak seperti kerugian materil dan kerugian immaterial yang dimana sebenarnya kerugian-kerugian tersebut dapat dihindari apabila tidak terdapat sertipikat yang cacat administrasi.

Kasus diatas jelas adanya cacat administrasi dalam pendaftaran tanah, karena adanya sertifikat hak milik ganda dalam satu bidang tanah. Hal ini yang menimbulkan tertarik untuk melakukan penelitian tentang kekuatan hukum atas pendaftaran tanah karena ingin menganalisa mengenai terjadinya perbitan sertifikat ganda. Berdasarkan hal diatas Penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian lebih mendalam dengan mengambil judul :**“Perlindungan hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi di Kota Sungai Penuh”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang disampaikan pada bagian latar belakang masalah, maka rumusan masalahnya sebagai berikut :

1. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam putusan perkara nomor 56/Pdt.G/2021/PN Spn ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah yang cacat administrasi di Kota Sungai Penuh?
3. Bagaimana akibat hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah yang cacat administrasi dan pembatalan sertipikat yang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat di Kota Sungai Penuh?

## **C. Tujuan Penulisan**

Tujuan yang ingin penulis capai dalam melakukan penelitian hukum ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pertimbangan hukum hakim dalam putusan perkara nomor 56/Pdt.G/2021/PN Spn.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah yang cacat administrasi di Kota Sungai Penuh.
3. Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah yang cacat administrasi dan pembatalan sertipikat yang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat di Kota Sungai Penuh.

## **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan sumbang pemikiran bagi perkembangan khazanah ilmu hukum khususnya dalam bidang Kenotariatan tentang suatu perlindungan hukum, akibat hukum dan pembatalan sertipikat yang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi pemegang sertipikat atas sertipikat yang cacat administrasi.
- b. Diharapkan dapat melengkapi penjelasan dan/atau tulisan ilmiah yang telah ada tentang perlindungan hukum, akibat hukum dan pembatalan sertipikat yang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi pemegang sertipikat atas sertipikat yang cacat administrasi.

## 2. Kegunaan Praktis

### a. Bagi Notaris/PPAT

Penelitian ini dapat menjadi tambahan wawasan bagi notaris/PPAT sebagai pejabat umum untuk menjalankan tugas dan kewenangan di lapangan yang sesuai dengan ketentuan undang-undang.

### b. Bagi masyarakat

- c. Penelitian ini dapat bermanfaat sebagai informasi bagi masyarakat untuk lebih mengetahui dan memahami tentang perlindungan hukum, akibat hukum dan pembatalan sertipikat yang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi pemegang sertipikat atas sertipikat yang cacat administrasi. .

## E. Keaslian Penulisan

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang dilakukan pada Perpustakaan Universitas Andalas, khususnya pada program studi Magister Kenotariatan bahwa penelitian dengan judul perlindungan hukum bagi

pemegang sertifikat atas sertifikat yang cacat administrasi sampai saat ini sepengetahuan penulis belum pernah dilakukan. Namun pernah dilakukan penelitian mengenai judul dan topik yang relatif sama, akan tetapi pada tempat penelitian yang berbeda dengan yang akan penulis teliti. Penelitian yang pernah dilakukan itu adalah:

1. Tesis Anna Priscilla Meilita dari Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang tahun 2015 dengan judul Tesis “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Sebagai Pemegang Sertipikat Hak Milik Terhadap Penerbitan Sertipikat Yang Cacat Administrasi”. Adapun rumusan masalahnya yaitu apa bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pemegang sertipikat hak milik terhadap penerbitan sertipikat yang cacat administrasi. Kesimpulan dari penelitian tersebut yaitu bahwa perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak milik terhadap penerbitan sertipikat yang cacat administrasi belum didapatkan oleh pihak ketiga sebagai pembeli, karena terdapat kekosongan hukum pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Perbedaan Tesis ini dengan Tesis yang Penulis bahas adalah fokus masalahnya, jika pada tesis Anna Priscilla Meilita lebih berfokus kepada Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Sebagai Pemegang Sertipikat Hak Milik Terhadap Penerbitan Sertipikat Yang Cacat Administrasi yang mana yang dilindungi adalah pembeli dalam proses jual beli tanah sementara Tesis yang penulis susun adalah cacat administrasi dikarenakan proses penerbitannya karena kelalaian Pihak Badan Pertanahan Nasional.

2. Tesis dari Carina Etta Siahaan, dari Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Fakultas Hukum dengan judul Tesis “Analisis Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Dianggap Cacat Administrasi (Studi Atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 102/K/TUN/1998” disusun pada tahun 2017, yang membahas tentang pembatalan sertipikat hak guna bangunan yang dianggap cacat administrasi. Adapun rumusan masalahnya yaitu Apa saja syarat yang tidak dipenuhi Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan pendaftaran sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 218/Pilo Brayon Darat II, bagaimanakah dasar pertimbangan hakim memutus perkara pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 218/Pilo Brayon Darat II dalam putusan Mahkamah Agung 102K/TUN/1998 dan bagaimana pelaksanaan pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 218/Pulo Brayon Darat II yang telah diputuskan oleh pengadilan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Kesimpulan dari penelitian tersebut yaitu syarat yang tidak dipenuhi oleh Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan pendaftaran sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 218/Pulo Brayon Darat II adalah tidak dilakukannya pemeriksaan terhadap seperti yang disyaratkan dalam Pasal 33 PMNA Nomor 9 Tahun 1999 terhadap keterangan yang meliputi data yuridis dan data fisik dari tanah tersebut, dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara yaitu dengan melihat alas hak yang pernah dibatalkan oleh pengadilan tanggal 3 April 1996, dan pembatalan sertipikat

dilakukan berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999.

## F. Kerangka Teoritis

Kerangka teori merupakan landasan dari teori dalam membangun kebenaran permasalahan yang dianalisa. fungsi teori dalam penelitian ini digunakan untuk memberikan arahan atau petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati. Adapun kerangka teori yang akan dijadikan landasan dalam suatu penelitian ini adalah teori-teori hukum yang telah dikembangkan oleh para ahli hukum dalam berbagai kajian dan temuan. Dalam penelitian ini dipakai beberapa kerangka teori antara lain :

### a) Teori Perlindungan Hukum

Istilah perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris yaitu *Legal Protection Theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *Theory Van de Wettelijke Bescherming* dan dalam bahasa Jerman disebut *Theory der Rechtliche Schutz*.<sup>11</sup> Terkait perlindungan hukum, Sudikno Mertokusumo menyatakan.<sup>12</sup>

Dalam fungsinya sebagai perlindungan manusia, hukum mempunyai tujuan. Hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban didalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuannya itu

---

<sup>11</sup> Salim HS dan Erlish Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm.259.

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm.71.

hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan didalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Teori Perlindungan Hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau tujuan perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya. Tujuan perlindungan memberikan rasa aman bagi korban. Rasa aman adalah bebas dari bahaya, bebas dari gangguan, tentram, tidak merasa takut atau khawatir terhadap suatu hal.<sup>13</sup>

Teori Perlindungan hukum merupakan teori yang berkaitan dengan pelayanan masyarakat. Sebagaimana diungkapkan Roscoe Pound, hukum merupakan alat rekayasa sosial (*law as tool of social engineering*). Melalui teori perlindungan hukum diharapkan kepentingan manusia dapat dilindungi dan dipenuhi. Roscoe Pound membagi kepentingan manusia yang dilindungi oleh hukum menjadi 3 macam:

1. Kepentingan Umum (*public interest*)
2. Kepentingan Masyarakat (*social interest*)
3. Kepentingan Individu (*privat interest*)

Adapun keterkaitan teori perlindungan hukum dengan pembahasan tesis yang Penulis teliti adalah bagaimana hukum menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan dalam hal kepemilikan hak atas bidang tanah yang sudah memiliki setipikat hak milik namun karena terjadinya cacat administrasi menimbulkan adanya 2 (dua) buah sertipikat hak milik pada objek sama, yang mana sertipikat

---

<sup>13</sup> Salim HS dan Erlish Septiana Nurbaini, *Op.Cit*, hlm.260.

tersebut sama-sama dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, namun dengan tahun yang berbeda, Dengan tercapainya ketertiban administrasi produk hukum berupa sertipikat tanah di dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi dan tidak menimbulkan sengketa kepemilikan di kemudian hari.

## **b) Teori Kepastian Hukum**

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bias dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>14</sup>

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan

---

<sup>14</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>15</sup>

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>16</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum

---

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158

<sup>16</sup> Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engalien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, Hlm. 385.

membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>17</sup>

Jika dikaitkan teori kepastian hukum dengan penelitian pada penelitian tesis ini akan berkaitan dengan hak kebendaan atau harta yang dimiliki oleh subyek hukum dalam masyarakat baik individu maupun badan hukum, namun terkhusus pada penelitian ini adalah terkait bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah hak milik. Dalam Pasal 20 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, “hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Sehingga SHM berarti bukti kepemilikan tertinggi atau terkuat atas suatu tanah yang berlaku untuk selamanya dan dapat diwariskan”, namun dalam pelaksanaannya terdapat masalah berupa cacat administrasi sehingga hilangnya perihal (keadaan) yang pasti terhadap sertifikat hak milik sebagai bukti kepemilikan tertinggi atau terkuat dan terpenuh sebagaimana tertuang dalam Pasal 20 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 di atas.

### c) Teori Penguasaan

Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik, dalam arti yuridis juga beraspek perdata dan beraspek publik. Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dimiliki. Penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik,

---

<sup>17</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83.

pada kenyataan penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Misalnya, apabila tanah yang dikuasai disewakan kepada pihak lain, maka tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak lain dengan hak sewa. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.

Dalam hukum tanah di kenal juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Kreditor pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada pada yang empunya tanah. Hak penguasaan atas tanah apabila sudah dihubungkan dengan tanah orang (badan hukum) tertentu, maka yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak penguasaan yang didasarkan pada suatu hak maupun suatu kuasa yang pada kenyataannya memberikan wewenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana layaknya orang yang mempunyai hak.

Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA dipakai dalam aspek publik, seperti dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA, bahwa :

- 1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu

pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

2) Hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.

b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

c) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan, berdaulat, adil dan kemakmuran dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Permasalahan timbul karena perbedaan Penguasaan Fisik dan Penguasaan Yuridis terhadap bidang tanah yang mana Penggugat menitipkan kepada Bapak Tergugat I. 1 dan 2 yang bernama *Ismail* untuk

menjaga dan menggarap tanah ladang milik Penggugat tersebut dengan perjanjian lisan bilamana Penggugat selaku pemilik tanah mau mengambil kembali Sebidang tanah ladang tersebut namun pada ahun 2016, Bapak Tergugat I. 1 dan 2 yang bernama Ismail meninggal dunia, namun Tergugat I. 1 dan 2 tidak mau mengembalikan tanah tersebut kepada Penggugat dengan alasan sudah lama dikuasai dan telah dibuatkannya sertipikat atas objek tanah yang menjadi sengketa tersebut.

## G. Kerangka Konseptual

Konsep hukum sangat dibutuhkan apabila kita mempelajari hukum. Konsep hukum pada dasarnya adalah batasan tentang suatu istilah tertentu. Tiap istilah ditetapkan arti dan batasan maknanya setajam dan sejelas mungkin yang dirumuskan dalam suatu definisi dan digunakan secara konsisten. Konsep yuridis (*legal concept*) yaitu konsep konstruktif dan sistematis yang digunakan untuk memahami suatu aturan hukum atau sistem aturan hukum.<sup>18</sup>

### a. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum. Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun

---

<sup>18</sup> Asri Wijayanti, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Penerbit: Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm.3.

yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

#### **b. Pemegang Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah adalah suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik WNI maupun WNA. Pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dimiliki. Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan/atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) yang menyatakan bahwa: "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum."

#### **c. Pendaftaran Tanah**

Menurut Pasal 19 UUPA untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan

pemerintah. Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia dapat terwujud melalui 2 (dua) upaya, yaitu:

- 1) Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya,
- 2) Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya.

Pengertian pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) “Pendaftaran Tanah 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-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.”

Dalam proses pendaftaran tanah Pasal 9 PP Pendaftaran Tanah mengatur mengenai obyek pendaftaran tanah meliputi Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan dan Tanah Negara.

Pendaftaran Tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/Legal Cadaster*. *Rechts Cadaster* merupakan jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak.<sup>19</sup> Pendaftaran tanah ini menghasilkan Sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.<sup>20</sup>

#### **d. Cacat Administrasi pada Sertipikat**

Secara umum cacat administrasi dapat diartikan sesuatu yang tidak valid karena adanya kekurangan atau karena tidak melalui prosedur, sertifikat yang cacat hukum administrasi bisa karena kesalahan obyek atau subyek, kesalahan obyeknya seperti pengukuran dan pemetaan tanah yang tidak sesuai data yang sebenarnya, sedangkan mengenai kesalahan subyek seperti kesalahan penunjukan batas tanah oleh pemohon sewaktu dilakukan pengukuran oleh petugas Kantor Pertanahan atas permohonan yang bersangkutan, ditetapkannya batas tanah pada sipemohon dengan

---

<sup>19</sup> Ni Made Silvia Gayatri, *Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi*, Jurnal Analogi Hukum, Volume 3, Nomor 1, 2021, hlm 81

<sup>20</sup> Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 59.

sengaja ataupun tak sengaja adalah kesalahan mengakibatkan gambar situasi menggambarkan keadaan batas-batas yang tak benarnya atau salah, karena diatas tanah yang sebelumnya pernah diterbitkan sertipikat tanah.<sup>21</sup>

## H. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum empiris ialah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.<sup>22</sup> Dikarenakan penelitian hukum empiris ini meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat, maka metode penelitian hukum empiris dapat juga dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis. Penelitian hukum empiris, yang lebih mengarah pada penelitian sosial, umumnya banyak menggunakan metode analisis kuantitatif dengan desain atau rancangan penelitian khas ilmu sosial.<sup>23</sup>

Penelitian Hukum Empiris (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*), dikarenakan dalam penelitian ini menggunakan data primer yang diperoleh dari lapangan sebagai dasar penelitian. Adapun data primer dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Sungai Penuh Nomor 56/Pdt.G/2021/PN Spn serta pengkajian mendalam terhadap permasalahan dan solusi penyelesaian permasalahan tersebut oleh Kantor Pertanahan Sungai Penuh Provinsi Jambi yang penulis peroleh melalui wawancara dengan narasumber terkait.

### 1. Sifat Penelitian

---

<sup>21</sup> Ni Made Silvia Gayatri, I Putu Gede Seputra dan Luh Putu Suryani, *Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi*, Jurnal Analogi Hukum, Volume 3, Nomor 1, 2021. Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Indonesia, hlm. 81-82.

<sup>22</sup> Prof.Dr.Irwansyah, S.H.,M.H. *Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Artikel*, Mitra Buana Media, Yogyakarta, 2021, hlm.174.

<sup>23</sup> *Ibid.*

Sifat penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini yaitu bersifat deskriptif analitis. Deskriptif maksudnya untuk mengetahui gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai peraturan yang dipergunakan yang berkaitan dengan masalah yang dikaji. Analitis adalah mengungkapkan karakteristik objek dengan cara mengurai dan menafsirkan fakta-fakta tentang pokok persoalan yang diteliti. Jadi penelitian ini mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian, yang memiliki kaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah yang cacat administrasi.

## 2. Jenis dan Sumber Data

### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian, dalam hal ini peneliti memperoleh data atau informasi langsung dengan menggunakan instrument-instrumen yang telah ditetapkan. Data primer dikumpulkan oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian. Pengumpulan data primer merupakan bagian internal dari proses penelitian dan seringkali diperlukan untuk tujuan pengambilan keputusan. Data primer dianggap lebih akurat, karena data ini disajikan secara terperinci.

Data primer merupakan data yang didapat atau dikumpulkan oleh peneliti dengan cara langsung dari sumbernya. Data primer biasanya disebut dengan data asli atau data baru yang mempunyai sifat *up to date*. Untuk memperoleh data primer, peneliti wajib

mengumpulkannya secara langsung. Cara yang bisa digunakan peneliti untuk mencari data primer yaitu observasi, diskusi terfokus, serta wawancara, peneliti menggunakan data ini untuk mendapatkan informasi langsung tentang perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah yang cacat administrasi pada Kantor Pertanahan Sungai Penuh, Jambi.

b. Data Sekunder diperoleh melalui bahan pustaka yang dibagi menjadi tiga jenis yaitu:

1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat dan mempunyai otoritas yang terdiri dari:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata;
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- e) 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 Atas Tanah Negara;
- f) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- g) Putusan Nomor 56/Pdt.G/2021/Pn Spn.

2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi yang meliputi buku-buku teks, kamus hukum.

3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara:

- 1) *Kepustakaan (Library Research)* Penelitian Kepustakaan yaitu Alat pengumpulan data yang digunakan yaitu studi dokumen untuk memperoleh data sekunder, dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi, dan menganalisa data primer yakni peraturan perundang-undangan maupun peraturan peraturan kementerian yang mengatur tentang dispensasi kawin dibawah umur pada umumnya, data sekunder maupun data tersier yang berkaitan dengan penelitian ini.

- 2) *Wawancara (Interview)*  
Wawancara atau interview yaitu satu metode dalam mengumpulkan data dengan pola khusus yaitu dalam bentuk interaksi dimana pewawancara mengajukan pertanyaan seputar masalah penelitian kepada informan dalam hal Bapak Jefri, S.E selaku Kepala Bagian Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kerinci, Provinsi Jambi.

### 4. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian pada penulisan Tesis ini bertempat di Kantor Pertanahan Sungai Penuh Provinsi Jambi yang beralamat dan berkedudukan di Jl. Jenderal Basuki Rahmat No.7, Koto Renah, Kec. Pesisir Bukit, Kota Sungai Penuh, Jambi.

### 4. Teknik Pengolahan Data

Setelah semua data yang diperoleh terkumpul baik data primer maupun data sekunder, maka tahap berikutnya terlebih dahulu dilakukan *editing* yaitu untuk merapikan data, sehingga memudahkan penyusunan data.

## 5. Analisis Data

Analisis data yang digunakan adalah analisis yuridis kuantitatif, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data tersebut kemudian dianalisa secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara deduktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada. Adapun peraturan perundang-undangan yang digunakan yaitu : UUPA, PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan cacat administrasi,

