

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT YANG TERBIT ATAS DASAR CACAT ADMINISTRASI

Rahma Nabila Apriliana, Retno Susilowati, Lily Kalyana

Fakultas Hukum, Universitas Islam Syekh-Yusuf

2002010014@students.unis.ac.id, rsusilowati@unis.ac.id, lkalyana@unis.ac.id

Abstract

The main problem in this case is about how legal protection for owners of land rights objects that have not been titled issued on the basis of administrative defects during land registration and how the Indonesian National Land Office is responsible for the loss of land rights owners. This type of research is normative juridical, descriptive analytical in nature so that the data obtained is analyzed qualitatively so that the data obtained can be scientifically accounted for. From the results of the study it can be concluded that legal protection for the owner of the object of land rights that have not been titled on the basis of administrative defects when land registration is given the opportunity to object to the issuance of another certificate on the object, namely in this study in a repressive manner in need of legal remedies, namely through the judiciary.

Keywords: Agrarian Law; Land Registration; Land Rights

Abstrak

Pokok permasalahan dalam kasus ini adalah mengenai bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemilik objek hak atas tanah yang belum bersertifikat yang terbit atas dasar cacat administrasi saat pendaftaran tanah dan bagaimanakah pertanggung jawaban Badan Pertanahan Nasional atas kerugian pemilik hak atas tanah. Tipe penelitian ini yuridis normatif, sifatnya deskriptif analisis sehingga data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif agar data yang diperoleh dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi pemilik objek hak atas tanah yang belum bersertifikat yang terbit atas dasar cacat administrasi saat pendaftaran tanah diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atas terbitnya sertifikat lain di objek tersebut yaitu dalam penelitian ini secara refresif di perlukan Upaya hukum yaitu melalui peradilan.

Kata Kunci : Hukum Agraria; Pendaftaran Tanah; Hak Atas Tanah

A. PENDAHULUAN

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.¹ Dalam kehidupan sehari-hari tanah dapat menjadi tempat tinggal (dalam bentuk rumah tinggal) dan bahkan menjadi tempat mencari rezeki (dalam bentuk toko ataupun rumah dan ruko), serta dapat menjadi tempat tinggal akhir dalam bentuk pemakaman. Penilaian tanah massal berbasis bidang tanah dapat dilakukan dengan menggunakan model berdasarkan variabel-variabel bebas pembentuk nilai tanah.² Setelah kemerdekaan Indonesia yang diproklamasikan pada tanggal 17 Agustus 1945, diadakan upaya-upaya untuk mengadakan perombakan Hukum Agraria atau Hukum Tanah.³ Indonesia, sebagian penghidupan masyarakatnya masih mengandalkan ekonomi mereka di sektor pertanian.

Banyak sekali usaha yang berkaitan dengan pertanian, kurangnya sosialisasi dan kondisi ekonomi yang lemah masyarakat di Indonesia menyebabkan banyaknya masalah pertanian, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia.⁴ Status kepemilikan lahan sebenarnya juga berpengaruh pada modal sosial masyarakat, pada unsur kepercayaan, norma,

kepedulian dan tindakan proaktif, yaitu berupa kekhawatiran masyarakat terhadap pembahasan akses sumber daya alam meningkatkan nilai moral sosial karena masyarakat cenderung memberikan jawaban positif untuk menghindari konflik.⁵ Pesatnya perkembangan zaman yang ditandai dengan menjamurnya pembangunan di berbagai belahan dunia kerap menimbulkan dampak negatif terhadap kualitas lingkungan hidup.⁶

Adapun yang dimaksud dengan hukum tanah menurut Effendi Perangin, adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkrit. Dalam hukum tanah kata “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 4, atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.⁷

Kedudukan dari Surat Keterangan Tanah ini dimuka hukum hanya sebagai surat keterangan hak untuk memohonkan hak atas tanah. Dan jika ada seseorang yang mempunyai

¹ Sigit Sapto Nugroho, *et.al*, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo, hlm. 6.

² Catur Yulianto, “Model Penilaian Tanah Massal Berbasis Bidang Tanah Menggunakan Algoritma Random Forest Di Kota Surakarta”, *Jurnal Pertanian*, Vol. 14, No. 1, 2023, hlm. 26-29.

³ Muhammad, “Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Tanah Di Wilayah Negara Republik Indonesia”, *Jurnal Wasaka Hukum*, Vol. 7, No. 2, 2019, hlm. 486-500.

⁴ Lalu Muhammad Faisal, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Journal Ilmiah Rinjani*, Vol. 5, No. 1, 2017, hlm. 202-209.

⁵ Jadda Muthiah, *et.al*, “Status Kepemilikan Lahan Dan Modal Sosial Desa Patengan Dan Desa Alam Endah Kecamatan Rancabali Kabupaten Bandung Selatan”, *Media Konservasi*, Vol. 21, No. 3, 2016.

⁶ Radinal Jayadi, Penilaian Perwujudan Rencana Tata Ruang Kabupaten Mamuju Pada Indikasi Program Pembangunan Jangka Menengah Pertama Periode 2019-2024, *Jurnal Pertanian*, Vol. 14, No. 1, 2024, hlm 80-93.

⁷ Mira Novana Ardani, IGA Gangga Santi Dewi, “Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah yang Tanahnya Berada di Atas Hak Pengelolaan”, *Jurnal Gema Keadilan*, Vol 7, No 3, 2020, hlm. 195-220.

tanah garapan berdasarkan Surat Keterangan Tanah dapat saja mengajukan hak kepada Kantor Badan Pertanahan karena Surat Keterangan Tanah dapat dipergunakan sebagai alas hak. Hal ini disebabkan lampiran dari Surat Keterangan Tanah tersebut membuktikan tanah tersebut telah digarap oleh pemilik dan dibenarkan oleh para penggarap lainnya, terlebih lagi dikuatkan dengan pernyataan pemilik yang kemudian diketahui oleh RT, RW, kepala desa, kelurahan dan diketahui oleh kepala kecamatan setempat.⁸

Oleh karena itu semakin lama kita tinggal di bumi, kebutuhan atas tanah juga akan semakin bertambah, dan terkadang dapat menimbulkan berbagai persoalan, salah satunya sengketa hukum mengenai tanah, maka di perlukan undang-undangan yang mengatasi masalah pertanahan. Pada tahun 2025 melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN) menargetkan seluruh bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia haruslah terdaftar.⁹ Melalui Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, (selanjutnya disebut dengan UUPA) mengatur pendaftaran tanah yang memiliki tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat, hal ini menjadikan kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia.¹⁰

Berbicara mengenai hak atas tanah dalam bab ini bertujuan untuk memahami mengenai hak-hak atas tanah yang tertuang dalam UUPA yaitu Pasal 16 yang dimaksud dalam Pasal 4 (1)

⁸ Supriyadi, 2010, *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 104.

⁹ Susetyo Nugroho, *et.al.*, “Kedudukan Produk Klaster 3 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Produk Pendaftaran Tanah (Studi Kasus PTSL 2023 Kantor Pertanahan Kabupaten Tojo Una-Una Provinsi Sulawesi Tengah)”, *Jurnal Pertanahan*, Vol. 14, No.1, 2024, hlm. 54-66.

¹⁰ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm. 278.

yang menyatakan 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.¹¹

Bagi pemegang hak atas tanah yang berada di atas tanah Hak Pengelolaan tentu mendapat perlindungan hukum. Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yaitu dengan memberikan jaminan kepastian hukum (kepastian hak) bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Menurut Soediman Kartohadiprojo, yang dimaksud kepastian hukum adalah kepastian yang diciptakan oleh hukum, dan kepastian di dalam hukum itu sendiri. Agar tercipta kepastian hukum, Soediman menjabarkan lebih lanjut bahwa tugas dari hukum adalah untuk menciptakan, menegakkan, memelihara, dan mempertahankan keamanan dan ketertiban yang adil. Kiranya tepat jika tujuan hukum adalah mewujudkan kepastian hukum, maka hukumnya harus adil, sehingga dengan demikian maka penegakan hukumnya juga akan adil.¹²

Setelah berlakunya UUPA dan sebagai peraturan pelaksanaannya, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya disingkat “PP Pendaftaran Tanah”), dimana tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang akan tunduk pada hukum barat ataupun yang akan tunduk pada hukum adat setempat kecuali menerangkan

¹¹ Isnaeni, Anggraeni A. Lubis, 2022, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Cv Pustaka Prima, Medan, hlm.9.

¹² Maria S.W.Sumardjono, 2014, *Semangat Konstitusi dan Alokasi yang Adil Atas Sumberdaya Alam*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm.44

bahwa hak-hak tersebut merupakan hak adat.¹³ Selanjutnya pada tanggal 02 Februari 2021, pemerintah mengesahkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, berkaitan mengenai kepemilikan terhadap hak atas tanah secara individual tidak hanya sebatas mempunyai saja, tetapi perlu didukung dengan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah untuk menjamin kepemilikannya. Sejak disahkannya peraturan ini maka sebagian peraturan mengalami perubahan dan sebagian peraturan mengenai pendaftaran tanah dicabut. Surat Keterangan Tanah ini adalah merupakan bentuk administratif terhadap penguasaan fisik tanah sama halnya dengan surat dasar. oleh karena itu sebagai bentuk administrasi maka ini ada kaitan dengan suatu alat pembuktian yang mana untuk membuktikan adanya penguasaan atas suatu tanah.

Keberadaan Surat Keterangan Tanah sebagai dasar dalam penerbitan sertifikat diakui dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, walaupun surat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum akan tetapi untuk dapat dijadikan sebagai alas hak dalam penerbitan Sertipikat. Hal ini ditegaskan kembali dalam Pasal 2 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (1) UU Pokok Agraria menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud yaitu Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah dan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a yaitu memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah, sebagai alat pem-

¹³ Adrian Sutedi, 2013, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 84.

buktian yang kuat. Untuk mendapatkan kepastian hukum diseluruh wilayah Indonesia atas peralihan hak atas tanah maka harus didaftarkan ke di Kantor Pertanahan.¹⁴

Diselenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht cadaster* yaitu pendaftaran tanah yang berorientasi pada jaminan kepastian hukum, diharapkan dapat tercapai tujuan menjamin kepastian hukum atau kepastian hak,¹⁵ namun, hingga saat ini masih banyak terjadi cacat administrasi saat pendaftaran tanah yang mengakibatkan 2 (dua) pihak yang sama-sama merasa sebagai pemilik objek tanah yang sebenarnya. Hal ini terjadi dikarenakan kurang kehati-hatian dalam proses peralihan hak dan pendaftaran tanah sehingga dapat menimbulkan permasalahan atas kepemilikan objek tanah yang sebenarnya.

Hal ini biasanya baru diketahui ketika pemilik hak yang sebenarnya baru akan melakukan pendaftaran sertifikat secara sporadik, yang mana saat dilakukan plotting atas objek tanah tersebut barulah diketahui adanya cacat administrasi pada saat pendaftaran hak atas objek tanah yang sudah bersertifikat sebelumnya.

Hal ini sebagaimana yang terdapat dalam Putusan Pengadilan yang merupakan studi kasus dalam penelitian ini yaitu: Putusan No. 893/Pdt.G/2018/PN.Tng. Dari putusan tersebut masalah cacat administrasi saat pendaftaran tanah dapat terjadi di kemudian hari, kadang tidak langsung saat pendaftarannya bisa juga saat sudah telah terbit sertifikat atas objek tanah tersebut. Dalam kasus penelitian ini Penggugat tidak dapat mengajukan pendaftaran hak secara

¹⁴ Deby Rezky Amanda Anastasia, Jonathan P A Tumanggor, Reni Aprilyah, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Yang Status Kepemilikan Segelnya Telah Dilakukan Peralihan Hak Kepada Orang Lain Tanpa Itikad Baik”, *Jurnal Lex Suprema*, Vol. 4, No. 1, 2022, hlm.1015-1031.

¹⁵ Romi Sihombing, 2022, *Cacat Administrasi (Pembatalan Sertifikat Oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan)*, Kencana, Jakarta, hlm. 210.

sporadik, meskipun memiliki data yuridis berupa Persil Nomor 21. D II. Karena berdasarkan hasil *ploting* dari BPN telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 697 atas Nomor Persil Nomor 23 D. Ia.¹⁶ Dasar pokok gugatan adalah, Penggugat membeli sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C Persil Nomor 21.D.II, Blok 010, Kohir Nomor C asal 530, seluas 470 M² yang terletak di Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten.¹⁷

Menurut Penggugat, Tergugat telah secara nyata keliru membuat permohonan penerbitan sertifikat di atas tanah yang bukan haknya dengan memberikan data yang tidak bersesuaian dengan fakta yang sebenarnya, sebagaimana data yang tercatat dalam sertifikat. Karena akibat ketidaksesuaian data tersebut, maka Penggugat menjadi terhalang, dalam proses jual beli maupun penerbitan sertifikat, oleh karena itu penggugat menuntut objek sengketa adalah sah milik penggugat, dan menyatakan perbuatan tergugat yang memohon penerbitan tanah kepada turut tergugat (BPN) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 697 atas nama tergugat di atas bekas tanah hak milik adat Persil No. 23. D. Ia, C. 83, sebagai Perbuatan Melawan Hukum.¹⁸

Dari adanya perbedaan dan pertentangan kepemilikan objek sengketa tersebut, dan dari adanya perbedaan perolehan asal hak, luas tanah, dan keterangan saksi di lapangan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tergugat telah keliru membuat permohonan penerbitan sertifikat di atas tanah yang bukan lokasi sebenarnya, maka penggugat menurut Majelis Hakim telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka oleh karena itu gugatan penggugat dapat dikabulkan.¹⁹ Berdasarkan latar belakang tersebut, yang akan peneliti bahas pada penelitian hukum ini adalah terkait

bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Yang Terbit Atas Dasar Cacat Administrasi dan bagaimana pertanggung jawaban badan pertanahan nasional (BPN) atas kerugian pemilik hak atas tanah yang belum bersertifikat.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan hal yang sangat penting dalam penelitian ini, karena metode penelitian dapat menentukan langkah-langkah dari suatu penelitian. Adapun metode penelitian yang digunakan adalah penelitian Yuridis Normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. pendekatan analitis dan pendekatan kasus dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Sifat penelitian yang merupakan penelitian Deskriptif Analisis, yaitu penelitian digunakan untuk memperoleh gambaran secara jelas dan cermat mengenai persoalan yang sedang penulis teliti, dan kemudian di analisis untuk mendapatkan kesimpulan sesuai dengan pokok masalah yang sedang diteliti. Berkenaan dengan penelitian yang bertipe Yuridis Normatif, menggunakan data penelitian sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/

¹⁶ Putusan Nomor 893/Pdt.G/2018/PN.Tng

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid.*

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Peraturan Tanah yang telah dilakukan perubahan, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2020.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang berhubungan dengan isi sumber bahan hukum primer, seperti rancangan Undang-Undang, buku-buku, majalah dan dokumen tertulis lainnya, Bahan Hukum Tersier adalah bahan-bahan yang memberukan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Data yang diperoleh penulis baik sumber data primer maupun sumber data skunder dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan hasil penelitian yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

C. PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah yang belum bersertifikat yang terbit atas dasar cacat administrasi

Dalam Studi Kasus Putusan No. 893/Pdt.G/2018/PN.Tng tersebut dapat dianalisa berdasarkan teori perlindungan hukum dari Philipus M. Hadjon yaitu Bahwa secara *Preferentif* penggugat dalam hal ini apabila ingin menjalankan proses mediasi dengan pemilik sertifikat dapat memohon kepada BPN untuk difasilitasi. Mediasi adalah cara penyelesaian kasus melalui proses

perundingan untuk memperoleh kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak difasilitasi oleh Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Sesuai Kewenangan dan/atau medioator pertanahan.²⁰

Pada prinsipnya Mediasi wajib dihadiri oleh para pihak/ prinsipal. Bila para pihak tidak dapat hadir karena alasan kesehatan dan/atau alasan lain yang sah, Mediasi dapat diwakili oleh kuasa yang diberi kewenangan untuk memutus dengan persetujuan oleh pihak yang bersengketa. Namun, jika para pihak sudah diundang 3 (tiga) kali secara patut tetapi tidak hadir, maka Mediasi dinyatakan gagal. Dalam hal ini dikarenakan mediasi gagal, maka BPN akan mengeluarkan surat petunjuk Penyelesaian Kasus yaitu yang dapat ditempuh melalui peradilan yang dirasa akan lebih memberikan solusi yang baik bagi pemilik objek tanah yang sebenarnya. Dalam kasus yang dianalisa oleh penulis, BPN sebagai lembaga yang berperan mendaftarkan tanah di seluruh wilayah Indonesia apabila menyangkut sengketa tanah maka dilimpahkan kasus tersebut untuk di selesaikan melalui jalur peradilan.

Dapat diperhatikan dalam kasus yang dianalisa melibatkan 2 (dua) orang pihak yang keduanya sama-sama memiliki produk hukum yaitu akta autentik yang berisikan dasar peralihan, yang mana dalam hal ini BPN tidak akan bisa membatalkan prodak tersebut. Sehingga untuk melanjutkan permohonan, pemilik objek tanah yang sebenarnya dapat memperoleh perlindungan hukum melalui proses perlindungan hukum *refresif* melalui proses peradilan untuk memperoleh kekuatan hukum atas dasar peralihan hak yang sebenarnya.

Kaitannya dengan perlindungan hukum *refresif* bertujuan untuk menyelesaikan sengketa, penanganan perlindungan hukum

²⁰ Peraturan Menti Agraria dan Tata uang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020, Pasal 1 Nomor 11

oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini, prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah, prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip Negara hukum, dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari Negara hukum. Berdasarkan hasil penelitian penulis berpendapat bahwa dalam kasus ini perlindungan yang diberikan kepada pemilik objek tanah diberikan dalam bentuk perlindungan hukum secara refresif dengan pertimbangan bahwa kasus ini telah masuk ke pengadilan sehingga untuk mendapatkan hasil keputusan yang dapat mengikat atau kepastian hukum *rechtszekerheid*.

2. Analisis Terhadap Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional (BPN) Atas Kerugian Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Kasus Putusan

Badan Pertanahan Nasional dalam menjalankan tugasnya bertanggung jawab atas sertifikat yang telah terbit di dalam peradilan dan di luar peradilan. Fungsi Kantor Pertanahan dalam menyelenggarakan tugas yang merupakan organ BPN yang digugus depan di tiap kabupaten dan kota di seluruh Indonesia, Kantor Pertanahan mempunyai fungsi sebagai berikut :²¹

- a. Penyusunan rencana, program, dan anggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan;
- b. Pelayanan, perizinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan
- c. Pelaksanaan survei, pengukuran, dan pemetaan dasar, pengukuran, dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah;
- d. Pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan, dan wilayah tertentu
- e. Pengusulan dan pelaksanaan pemetaan hak tanah, pendaftaran hak atas tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah
- f. Pelaksanaan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
- g. Penanganan konflik, sengketa, dan perkara pertanahan;
- h. Pengkoordinasian pemangku kepentingan pengguna tanah;
- i. Pengelolaan Sistem Informasi Manajemen Pertanahan;
- j. Pemberian penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta;
- k. Pengkoordinasian penelitian dan pengembangan;
- l. Pengkoordinasian pengembangan sumberdaya manusia pertanahan;
- m. Pelaksanaan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan.

Dalam hal terjadi tumpang tindih atas objek tanah yang telah bersertifikat sebagaimana yang terdapat dalam Putusan 893/PDT.G/2018/PN.Tng, dimana Penggugat selaku pemilik objek tanah tidak dapat mendaftarkan kepemilikan tanahnya dikarenakan pada objek tanah tersebut telah terbit sertifikat hak milik nomor 697 atas nama tergugat IR. HARIANTO

²¹ Meita Djohan Oe, “Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah”, *Pranata Hukum*, Vol. 10, No. 1, 2015, hlm. 62-74.

GUNAWAN. Maka diperlukan analisa terlebih dahulu mengenai sebab permasalahan tersebut. Dalam menganalisa permasalahan tersebut Badan Pertanahan Nasional memfasilitasi semua pemilik objek tanah untuk mengajukan permasalahan tersebut melalui jalur konfirmasi, mediasi ataupun jalur peradilan. Dalam proses tersebut BPN menjadi pihak penengah dan siap untuk membuka minuta dan warka yang dimiliki demi mendapatkan hasil keputusan bersama yang mufakat sesuai keinginan para pihak atau melalui jalur peradilan demi mendapatkan keputusan yang seadil-adilnya.

Berdasarkan pasal 29 ayat (1) Jo pasal 30 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 tahun 2020 menyatakan bahwa:

Pembatalan Produk Hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang karena:

- a. cacat administrasi dan/atau cacat yuridis;
- b. pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam Pasal 30 ayat 1 menyatakan:

Menteri menerbitkan keputusan Pembatalan karena:

- a. cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kementerian atau Kantor Wilayah
- b. pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kementerian.

Dalam Putusan Nomor 893/PDT.G/2018/PN.Tng, pengugat merupakan pemilik objek tanah yang beritikad baik dan dapat membuktikan kepemilikan haknya, dalam hal terjadinya tumpang tindih tersebut BPN bertanggung jawab sebagaimana hasil dari peradilan untuk membatalkan sertifikat atas kepemilikan tergugat dan memperoses permohonan pengugat untuk didaftarkan kepemilikannya.

Dalam kasus tersebut BPN sebagai instansi yang berperan penting dalam penerbitan sertifikat, bertanggung jawab sebagaimana tugas dan wewenangnya dan hanya dapat membatalkan sertifikat setelah dilakukan analisa dan berda-

sarkan keputusan menteri/kepala kantor wilayah atau berdasarkan putusan peradilan. Namun, bila memang dalam proses analisa tersebut ternyata terdapat kesalahan secara individu dari petugas BPN, maka akan menindak tegas hal tersebut sesuai dengan kesalahannya. Berdasarkan kasus tersebut dapat dipahami bahwa permasalahan tersebut timbul dikarenakan penggugat sebagai pemilik objek tanah yang sebenarnya belum melakukan pendaftaran tanah sehingga objek tanahnya dapat di plotting dengan sengaja ataupun tidak sengaja oleh pihak lain. Berdasarkan hal tersebut menurut penulis diperlukan plotting atas setiap objek tanah yang belum bersertifikat dan pendaftaran Nomor Induk Bidang tanah. Uraian pembahasan harus disesuaikan dengan urutan permasalahan hukum yang menjadi unsur utama dalam kajian. Teori-teori yang dimasukkan dalam kerangka teori harus dikutip dalam bab ini.

D. SIMPULAN

Maka dari itu, penyusunan bab simpulan harus disesuaikan dengan urutan permasalahan yang sudah ada. Selain berisi intisari kajian, simpulan juga bisa digunakan untuk menguji tercapai atau tidaknya suatu tujuan penelitian atau kajian. Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan, maka dapat ditarik Kesimpulan sebagai berikut, *pertama*, perlindungan Hukum bagi pemilik hak atas tanah yang belum bersertifikat yang terbit atas dasar cacat administrasi (studi Putusan Nomor: 893/Pdt.G/2018/PN.Tng) yaitu, dari hasil analisis penulis bahwa penggugat dalam hal ini melakukan suatu tindakan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki yang diatur oleh hukum, dengan mengumpulkan bukti-bukti kepemilikan atas objek tanah tersebut dan mempersiapkan 2 (dua) orang saksi untuk memperkuat data-data yang dimiliki dan menjelaskan secara terang dan nyata kepemilikan objek tanah tersebut merupakan upaya agar mendapatkan kepastian hukum sebagai pemilik objek tanah yang

sebenarnya. Dalam kasus tersebut penggugat wajib melakukan pembuktian terbalik, jika tidak dapat membuktikan kepemilikannya. Hal ini sebagaimana Pasal 1865 KUHPerdara yang dinyatakan:

Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.

Dengan demikian dikarenakan tergugat tidak dapat membuktikan kepemilikan sertifikatnya dengan dasar yang kuat sehingga gagal dalam mempertahankan hak milik dan berdasarkan putusan pengadilan sertifikat tersebut dibatalkan dan tergugat sebagai pihak yang kalah juga menanggung kerugian dengan harus membayar biaya perkara.

Kedua, pertanggungjawaban BPN atas kerugian pemilik hak atas tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 893/Pdt.G/2014/PN.Tng) yaitu, Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional atas kerugian pemilik hak atas tanah bahwa BPN dalam menjalankan tugasnya bertanggung jawab atas sertifikat yang telah terbit di dalam peradilan dan di luar peradilan. Dalam hal terjadi tumpang tindih atas objek tanah yang telah bersertifikat sebagaimana yang terdapat dalam Putusan Nomor 893/PDT.G/2018/PN.Tng, dimana Penggugat selaku pemilik objek tanah tidak dapat mendaftarkan kepemilikan tanahnya dikarenakan pada objek tanah tersebut telah terbit sertifikat hak milik nomor 697 atas nama tergugat IR. HARIANTO GUNAWAN. Maka diperlukan analisa terlebih dahulu mengenai sebab permasalahan tersebut. Dalam menganalisa permasalahan tersebut BPN memfasilitasi semua pemilik objek tanah untuk mengajukan permasalahan tersebut melalui jalur konfirmasi, mediasi ataupun jalur peradilan. Dalam proses tersebut BPN menjadi pihak penengah dan siap untuk membuka minuta dan warka yang dimiliki demi mendapatkan hasil keputusan bersama yang mufakat sesuai ke-

inginan para pihak atau melalui jalur peradilan demi mendapatkan keputusan yang seadil-adilnya. Dalam Putusan Nomor 893/PDT.G/2018/PN.Tng, pengugat merupakan pemilik objek tanah yang beritikad baik dan dapat membuktikan kepemilikan haknya, dalam hal terjadinya tumpang tindih tersebut BPN bertanggung jawab sebagaimana hasil dari peradilan untuk membatalkan sertifikat atas kepemilikan tergugat dan memproses permohonan penggugat untuk di daftarkan kepemilikannya. Dalam kasus tersebut BPN sebagai instansi yang berperan penting dalam penerbitan sertifikat, bertanggungjawab sebagaimana tugas dan wewenangnya dan hanya dapat membatalkan sertifikat setelah dilakukan analisa dan berdasarkan putusan menteri/kepala kantor wilayah atau berdasarkan putusan peradilan. Namun, bila memang dalam proses analisa tersebut ternyata terdapat kesalahan secara individu dari petugas BPN maka, kepala kantor wilayah akan menindak tegas hal tersebut sesuai dengan kesalahannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Isnaeni, Anggraeni A. Lubis, 2022, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Cv Pustaka Prima, Medan.
- Nugroho, Sigit Sapto, *et.al*, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo.
- Santoso, Urip, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta.
- Sihombing, Romi, 2022, *Cacat Administrasi (Pembatalan Sertifikat Oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan)*, Kencana, Jakarta.

Sumardjono, Maria S.W., 2014, *Semangat Konstitusi dan Alokasi yang Adil Atas Sumberdaya Alam*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

Supriyadi, 2010, *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*, Prestasi Pustaka, Jakarta.

Sutedi, Adrian, 2013, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Jurnal

Anastasia, Deby Rezky Amanda, Jonathan P A Tumanggor, Reni Aprilyah, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Yang Status Kepemilikan Segelnya Telah Dilakukan Peralihan Hak Kepada Orang Lain Tanpa Itikad Baik”, *Jurnal Lex Suprema*, vol. 4, no. 1, 2022.

Ardani, Mira Novana, IGA Gangga Santi Dewi, “Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah yang Tanahnya Berada di Atas Hak Pengelolaan”, *Jurnal Gema Keadilan*, vol. 7, no. 3, 2020.

Faisal, Lalu Muhammad, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Journal Ilmiah Rinjani*, Vol. 5, No. 1, 2017.

Jayadi, Radinal, Penilaian Perwujudan Rencana Tata Ruang Kabupaten Mamuju Pada Indikasi Program Pembangunan Jangka Menengah Pertama Periode 2019-2024, *Jurnal Pertanahan*, Vol. 14, No. 1, 2024

Muhammad, “Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Tanah Di Wilayah Negara Republik Indonesia”, *Jurnal Wasaka Hukum*, Vol. 7, No. 2, 2019.

Muthiah, Jadda, *et.al.*, “Status Kepemilikan Lahan Dan Modal Sosial Desa Patengan Dan Desa Alam Endah Kecamatan Rancabali Kabupaten Bandung Selatan”, *Media Konservasi*, vol. 21, no. 3, 2016.

Nugroho, Susetyo, *et.al.*, “Kedudukan Produk Klaster 3 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Produk Pendaftaran Tanah (Studi Kasus PTSL 2023 Kantor Pertanahan Kabupaten Tojo Una-Una Provinsi Sulawesi Tengah)”, *Jurnal Pertanahan*, vol. 14, no.1, 2024.

Oe, Meita Djohan, “Tugas Dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah”, *Pranata Hukum*, vol. 10, no. 1, 2015.

Yulianto, Catur, “Model Penilaian Tanah Massal Berbasis Bidang Tanah Menggunakan Algoritma Random Forest Di Kota Surakarta”, *Jurnal Pertanahan*, vol. 14, no. 1, 2023.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran-Negara No. 104 tahun 1960).

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021

Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1369)

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang telah dilakukan perubahan pertama dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012, dilakukan perubahan kedua dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019, dan dilakukan perubahan ketiga Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021