



## Akibat Hukum Objek Hak Atas Tanah yang Sertipikatnya Cacat Hukum

Wa Ode Yulni Farida

Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia, Indonesia

Alamat: Jalan Kaliurang No. Km.14,5, Gg. Puntodewo, Umbulmartani, kec. Ngemplak, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewah Yogyakarta 55584

E-mail: [yulnifarida09@gmail.com](mailto:yulnifarida09@gmail.com)

**Abstract.** *This study discusses errors in land title certificates and legal remedies for victims. This study examines the legal consequences of defective land title certificates and legal remedies for affected parties. The method used, this type of research is normative juridical. The results of the study indicate that land title objects with defective certificates such as SHM 99/Laiba dated 06/07/2021 covering an area of 8,102 m<sup>2</sup> can have legal consequences due to errors in the procedure for submitting documents that do not match the actual land conditions. Inconsistencies in measurement, mapping, and/or area calculations can result in the certificate being invalid, in accordance with the Regulation of the Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 3 of 2011. Communities affected by inaccurate land certificate mapping can sue the State Administrative Agency, the issuing agency, or the State Administrative Court to cancel the certificate.*

**Keywords:** *Object, Legal Defect, Certificate*

**Abstrak.** Penelitian ini membahas tentang kekeliruan sertipikat hak atas tanah dan upaya hukum bagi korban. Penelitian ini mengkaji akibat hukum dari sertipikat hak atas tanah yang cacat dan upaya hukum bagi pihak yang terdampak. Metode digunakan, jenis penelitian ini merupakan yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan objek hak atas tanah yang sertipikatnya cacat seperti SHM 99/Laiba tanggal 06/07/2021 seluas 8.102 m<sup>2</sup> dapat menimbulkan akibat hukum karena kesalahan prosedur penyerahan dokumen yang ketidaksesuaian kondisi tanah sebenarnya. Ketidakkonsistenan dalam pengukuran, pemetaan, dan/atau perhitungan luas dapat mengakibatkan sertipikat menjadi tidak sah, sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011. Masyarakat yang terdampak oleh ketidakakuratan pemetaan sertipikat tanah dapat menggugat Badan Tata Usaha Negara, instansi penerbit, atau Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan sertipikat.

**Kata Kunci :** Objek, Cacat Hukum, Sertipikat

### 1. LATAR BELAKANG MASALAH

Hukum berlaku di Indonesia, sehingga masyarakat harus mematuhi. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menghargai tanah dan hasil-hasilnya, mengingat sifat-sifatnya yang khas bagi suatu negara. Prinsip dasarnya menggarisbawahi pentingnya kepemilikan tanah yang jelas.<sup>1</sup> Hak milik atas tanah bersifat turun-temurun, mendasar, dan lengkap, sesuai dengan peran sosialnya. Hak ini dapat berpindah tangan, baik melalui pewarisan maupun pengalihan kepada pihak lain. Dalam proses pengalihan diperlukan bukti kepemilikan yang sah, jika bukti tersebut tidak ada maka tanah perlu di daftarkan.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Widjaja, M. *Hak-Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), hal. 55

<sup>2</sup> Chomzah, A. A. *Hukum Pertanahan*. (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002).

Pengalihan hak atas tanah memerlukan bukti kepemilikan yang sah. Jika tidak ada dokumentasi tersebut, pendaftaran tanah harus dilakukan. Pemerintah secara bertahap mengumpulkan, memproses, mencatat, dan menampilkan data fisik dan hukum pada peta dan daftar tanah. Pendaftaran tanah memperjelas masalah hukum dan memenuhi persyaratan informasi tanah masyarakat dan pemerintah. Kepastian hukum tentang hak milik meliputi:<sup>3</sup>

- 1) Kejelasan hukum tentang tujuan bidang tanah, termasuk lokasinya, luas, dan batas-batas tanah yang dimiliki;
- 2) Legalitas proses perolehan hak, termasuk pemegang hak;
- 3) Kepastian hukum tentang penggolongan hak atas tanah.

Sebagaimana diatur Pasal 19 ayat (2) UUPA, sertipikat yang terbitkan melalui pendaftaran tanah memiliki peran sebagai alat yang kuat. Meskipun demikian, berbagai permasalahan pertanahan, khususnya penyaluran sertipikat tanah, terus berkembang. Untuk menghindari kesalahan dan cacat administrasi sertipikat, pemohon harus memberikan data yang sebenar-benarnya untuk menjamin daya pembuktian sertipikat yang sah.

Ketidakkuratan item dan tema atau informasi permohonan pada saat sertifikasi dapat menyebabkan sertifikasi cacat administrasi. Kekeliruan objek meliputi ketidakakuratan pemetaan dan pengukuran tanah, sedangkan kekeliruan topik terjadi karena pemohon menyampaikan informasi yang keliru. Sertipikat yang menunjukkan kesalahan administrasi tergolong sertipikat bermasalah dan dapat dianggap tidak sah dan berpotensi dibatalkan. Pihak yang merasa dirugikan akibat penerbitan sertipikat semacam itu memiliki hak untuk mengajukan permohonan pembatalan kepada instansi yang berwenang.

Munculnya sertipikat dengan cacat administrasi dapat disebabkan oleh beberapa faktor.<sup>4</sup> Salah satu penyebab utamanya adalah ketidakakuratan informasi yang diberikan oleh pemohon selama proses pembuatan sertipikat. Selain itu, cacat administrasi juga bisa terjadi akibat kesalahan terkait objek atau subjek tanah. Kesalahan objek umumnya berkaitan dengan aspek teknis, seperti ketidaktepatan dalam pemetaan atau pengukuran luas tanah. Sebaliknya, kesalahan topik lebih berkaitan dengan unsur pribadi, seperti ketika pemohon, baik sengaja maupun tidak sengaja, menyampaikan materi yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya. Kedua kategori kesalahan tersebut dapat berujung pada penerbitan sertipikat termasuk kekurangan hukum, yang dapat mengakibatkan komplikasi di kemudian hari. Oleh karena itu,

---

<sup>3</sup> M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 153

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008). hlm 427

ketelitian dan integritas dalam prosedur pendaftaran tanah sangat penting untuk menjamin keabsahan sertipikat yang diterbitkan.

Contoh sertipikat dengan kekurangan administratif yang berkaitan dengan sebidang tanah yang diidentifikasi berdasarkan nomor sertipikat hak atas tanah: SHM Nomor 99/Laiba tanggal 06/07/2021 dengan luas  $8.102M^2$ . Dimana hal ini telah terjadi pemberian keterangan palsu terhadap luas ukuran tanah yang diterbitkan sertipikat, seharusnya luas ukuran tanah tersebut adalah  $6.985M^2$ , akan tetapi BPN menerbitkan sertipikat tanah tersebut dengan luas  $8,102M^2$ , sehingga melewati batas tanah milik orang lain. sebagaimana hal ini dibuktikan dengan terbitnya sertipikat dengan nomor SHM Nomor 99/Laiba tanggal 06/07/2021 dengan luas  $8.102M^2$ . Realitanya telah terjadi kesalahan atau pemberian keterangan palsu terkait ukuran luas tanah dalam penerbitan sertipikat sehingga merugikan hak-hak tanah orang lain.

Idealitanya proses penerbitan sertipikat tanah harus dilakukan dengan teliti, akurat, dan transparan. Sebagai lembaga yang diizinkan untuk mengeluarkan sertipikat tanah, Biro Tanah Nasional (BPN) harus mengikuti proses yang ketat dan pasti pada setiap tahapan pendaftaran tanah. Idealnya, pengukuran dan pemetaan tanah menggunakan teknologi terkini yang tepat, seperti sistem informasi geografis (SIG) dan GPS, untuk menghilangkan ketidakakuratan dalam memastikan luas dan batas tanah. Personel BPN harus melakukan verifikasi menyeluruh atas data yang diberikan pemohon, termasuk pemeriksaan batas tanah bekerja sama dengan pemilik properti tetangga. Dengan menerapkan standar dan prosedur yang ideal ini, kasus seperti SHM Nomor 99/Laiba seharusnya dapat dihindari. Sertipikat yang diterbitkan seharusnya mencerminkan luas tanah yang sebenarnya, yaitu  $6.985 m^2$ , bukan  $8.102 m^2$  seperti yang tercantum dalam sertipikat cacat administrasi tersebut. Hal ini akan menghindari terjadinya pelanggaran batas wilayah dan memperjelas permasalahan hukum bagi semua pihak. Sebidang tanah seluas  $8.102 m^2$  memiliki sertipikat hak milik yang cacat administrasi (SHM Nomor 99/Laiba, tanggal 06/07/2021)<sup>2</sup>. Dimana hal ini telah terjadi pemberian keterangan palsu terhadap luas ukuran tanah yang diterbitkan sertipikat, seharusnya luas ukuran tanah tersebut adalah  $6.985M^2$ , akan tetapi BPN menerbitkan sertipikat tanah tersebut dengan luas  $8,102M^2$ , sehingga melewati batas tanah milik orang lain. sebagaimana hal ini dibuktikan dengan terbitnya sertipikat dengan nomor SHM Nomor 99/Laiba tanggal 06/07/2021 dengan luas  $8.102M^2$ . Kasus ini telah terjadi kesalahan atau pemberian keterangan palsu terkait ukuran luas tanah dalam penerbitan sertipikat sehingga merugikan hak-hak tanah orang lain. Kesalahan dalam penerbitan sertipikat tersebut menyebabkan kerugian pada hak pihak lain atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, berdasarkan fakta yang menarik tersebut, penulis

tertarik untuk mengkaji lebih dalam permasalahan ini melalui sebuah penelitian dengan judul ***Akibat Hukum Bagi Badan Hukum Yang Memiliki Sertipikatnya Cacat Hukum.***

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, dapat diidentifikasi beberapa kendala, yaitu:

1. Bagaimana akibat hukum bagi badan hukum yang memiliki sertipikatnya cacat hukum?
2. Bagaimana pihak-pihak yang dirugikan oleh cacat hukum sertipikat dapat mengajukan gugatan?

## **2. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian ini menggunakan metodologi yuridis normatif, dengan menggunakan perangkat hukum, kerangka konseptual, dan analisis kasus. Penelitian ini menganalisis data sekunder untuk mengklasifikasikan hukum yang mengikat seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Hukum Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Kompilasi Hukum Islam. Undang-Undang Dasar 1945 merupakan sumber hukum utama, bersama dengan buku-buku, majalah hukum, ensiklopedia, media internet, kamus hukum, dan lain-lain. Penelitian ini mengumpulkan data melalui studi kepustakaan dan menganalisis terhadap peraturan perundang-undangan, kebijakan pemerintah, publikasi, buku, literatur, jurnal penelitian, serta sumber lain yang relevan. Penelitian ini menganalisis data deskriptif kualitatif.

## **3. PEMBAHASAN**

### **Akibat Hukum Bagi Badan Hukum Yang Memiliki Sertipikat Cacat Hukum**

Sertipikat tanah merupakan salah satu alat bukti kepemilikan yang sah menurut hukum, dan memiliki kekuatan hukum bukti otentik atas penguasaan atau kepemilikan atas suatu bidang tanah. Namun, dalam praktiknya, tidak jarang ditemukan sertipikat yang diterbitkan dengan kesalahan administratif, cacat yuridis, atau didapatkan melalui prosedur yang tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Sebuah badan hukum apabila memiliki sertipikat gagal atau cacat, baik karena kesalahan prosedur ataupun pelanggaran hak pihak lain, maka status kepemilikan tersebut dapat menimbulkan berbagai akibat hukum.

#### **1. Status Sertipikat Cacat Menurut Hukum**

Sertipikat yang cacat pada prinsipnya tidak mempunyai kekuatan hukum yang sempurna. Akan tetapi, sertipikat tersebut dapat dibatalkan apabila terbukti terdapat pelanggaran prosedur, seperti adanya manipulasi data, pemalsuan dokumen, atau pelanggaran terhadap hak pihak lain. Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, perlindungan hukum atas sertipikat tidak berlaku apabila terdapat itikad tidak baik atau cacat administrasi dalam proses penerbitannya. Apabila suatu badan hukum memperoleh sertipikat dengan cara melanggar hukum atau dengan mengabaikan hak-hak pihak lainnya, maka sertipikat tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum melalui putusan pengadilan.

## 2. Pertanggungjawaban Badan Hukum

Apabila terbukti bahwa badan hukum memiliki atau menggunakan sertipikat cacat dengan itikad tidak baik, misalnya, mengetahui bahwa tanah tersebut masih dalam sengketa atau dimiliki oleh pihak lain maka badan hukum tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum. Pertanggungjawaban tersebut dapat berbentuk yaitu, antara lain:

### a. Perdata

Pihak yang merasa dirugikan akibat penerbitan sertipikat tanah yang tidak sah memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan guna membatalkan sertipikat tersebut dan memulihkan haknya. Selain itu, mereka juga dapat pula dituntut ganti rugi atas kerugian yang diderita akibat penguasaan tidak sah oleh badan hukum.

### b. Administratif

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat membatalkan sertipikat melalui prosedur pembatalan administrasi apabila terdapat bukti cukup atas cacat dalam penerbitannya.

### c. Pidana

Apabila ditemukan unsur pidana seperti pemalsuan dokumen, penyalahgunaan kewenangan atau bahkan penyerobotan tanah, maka badan hukum atau pengurusnya dapat dikenai sanksi pidana (KUHP) dan peraturan lainnya yang relevan.

## 3. Pembatalan Sertipikat oleh Pengadilan atau BPN

Sertipikat yang cacat dapat dibatalkan melalui 2 (dua) mekanisme, yaitu melalui pengadilan (putusan yang berkekuatan hukum tetap) dan pembatalan administratif oleh BPN berdasarkan rekomendasi dari instansi terkait seperti Inspektorat atau Ombudsman. Dalam hal ini, meskipun sertipikat telah diterbitkan, namun jika proses penerbitannya bertentangan dengan hukum, maka hak atas tanah tersebut tidak dapat dilindungi secara hukum.

## 4. Implikasi Terhadap Perjanjian dan Transaksi

Sertipikat tanah yang cacat juga dapat berdampak pada sah tidaknya suatu perjanjian atau transaksi. Misalnya, apabila badan hukum menggunakan sertipikat cacat sebagai jaminan kredit atau dasar perjanjian jual beli, maka transaksi tersebut berpotensi

dibatalkan. Hal ini karena objek hukum (tanah) tidak memenuhi unsur keabsahan, sehingga dapat merugikan pihak ketiga yang bertikad baik.

Ketidakpatuhan administrasi dapat membatalkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan. Pasal 62 Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Penilaian dan Penyelesaian Perkara Pertanahan mencantumkan banyak penyebab ketidakpatuhan administrasi.

1. Penetapan hak atas tanah yang tidak tepat;
2. Metode pendaftaran sertifikat untuk pengalihan dan penggantian hak yang tidak tepat;
3. Pendaftaran hak atas tanah adat yang tidak tepat;
4. Kesalahan pengukuran, pemetaan, dan penghitungan luas;
5. Sengketa hak atas tanah atau sertifikat;
6. Kekeliruan subjek dan objek hak; dan
7. Cacat penegakan hukum.

Sertifikat tanah untuk bidang-bidang tanah tertentu diperoleh dari seseorang ataupun badan hukum yang memperoleh sertifikat hak atas tanah secara sah dan dengan itikad baik, serta benar-benar dikuasai secara nyata bidang tanah terlindungi dari tuntutan, dan mendapatkan perlindungan hukum terhadap klaim dari pihak lain. Perlindungan ini akan bernilai atau berlaku apabila dalam jangka waktu kurang lima tahun sejak penerbitan sertifikat tersebut, apabila tidak ada keberatan tertulis yang diajukan kepada pemegang sertifikat ataupun Kepala Kantor Pertanahan setempat, maupun gugatan yang akan diajukan ke pengadilan terkait penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Prosedur hukum terhadap negara dapat dilakukan jika tindakannya melanggar hukum. Gugatan hukum dapat diajukan jika pejabat yang berwenang mengambil keputusan yang tidak adil. Berbagai peraturan perundang-undangan telah ditetapkan untuk menjamin agar masyarakat dapat memperjuangkan hak-haknya melalui jalur hukum, khususnya dalam hal terjadi pelanggaran hak asasi atau kebebasan dasar.<sup>5</sup>

### **Upaya Hukum Bagi Pihak-Pihak Yang Dirugikan Oleh Cacat Hukum Sertifikat Dapat Mengajukan Gugatan**

Sertifikat merupakan alat bukti otentik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (di singkat BPN) berfungsi sebagai bukti keontetikan kepemilikan atau penguasaan suatu bidang tanah tertentu. Namun, dalam idealinya terdapat kasus di mana sertipikat diterbitkan

---

<sup>5</sup> Bahder Johan Nasution, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, (Bandung:Cetakan Ke- I. Mandar Maju, 2011) hlm. 12.

dengan cacat hukum, baik secara administratif maupun yuridis. Cacat administratif dapat berupa kesalahan dalam identitas pemilik atau data fisik tanah. Sementara, cacat yuridis terjadi ketika terdapat pelanggaran terhadap ketentuan hukum substantif, misalnya penerbitan sertipikat atas tanah yang sedang dalam sengketa atau tanpa dasar hukum yang sah. Kedua jenis cacat tersebut dapat menjadi dasar untuk pembatalan sertipikat melalui mekanisme hukum.

Mekanisme pembatalan sertipikat yang cacat hukum mempunyai beberapa solusi umum. Pihak yang merasa dirugikan akibat penerbitan sertipikat yang cacat hukum memiliki beberapa solusi umum, upaya hukum yang dapat ditempuh, yaitu:

#### 1. Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Pihak merasa dirugikan akibat penerbitan sertipikat hak atas tanah yang tidak sah, pihak tersebut memiliki hak untuk dapat mengajukan gugatan ke PTUN guna membatalkan sertipikat tersebut. Sejalan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Secara pengertiannya sertipikat hak atas tanah merupakan KTUN dengan penetapan tertulis yang lebih berfokus pada isi keputusan yang diterbitkan oleh Badan atau PTUN bukan pada bentuk fisiknya. Keharusan untuk dituangkan secara tertulis bertujuan untuk memperoleh proses pembuktian. Menurut Irawan Soerodjo mengatakan sertipikat tanah dapat dianggap sebagai bentuk penetapan tertulis. Oleh karena itu, setiap gugatan yang berkaitan dengan sertipikat tanah termasuk dalam ranah kewenangan dari PTUN.<sup>6</sup>

Pasal 1 angka (4) dan (5) Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara mendefinisikan Sengketa TUN sebagai pertentangan yang terjadi di ranah administrasi negara antara individu atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat TUN. Sengketa ini biasanya timbul akibat dikeluarkannya KTUN. Dalam situasi tersebut, pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk mengajukan gugatan. Gugatan ini merupakan permohonan yang berisi tuntutan terhadap badan atau pejabat TUN yang diajukan ke pengadilan guna memperoleh putusan yang adil dan sah secara hukum. Apabila tidak memberikan putusan yang dipersyaratkan setelah lewatnya batas waktu yang ditetapkan undang-undang, maka KTUN tersebut dinyatakan ditolak.<sup>7</sup>

Penyelesaian sengketa terkait pembatalan hak atas tanah diranah Pengadilan Tata Usaha Negara merupakan mekanisme hukum yang ditempuh ketika terdapat dugaan bahwa penerbitan sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN mengandung cacat

<sup>6</sup> Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, h. 206-207

<sup>7</sup> Indroharto, 1996, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I, Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, hlm. 163.

hukum administratif. Sedangkan, PTUN memiliki kewenangan untuk mengadili sengketa yang timbul akibat keputusan tata usaha negara yang diduga melanggar prosedur atau substansi hukum yang berlaku.

Proses pengajuan gugatan ke PTUN dimulai dengan penyusunan surat gugatan yang memuat identitas para pihak, uraian fakta, dasar hukum, dan tuntutan yang dimohonkan. Gugatan tersebut harus didaftarkan ke PTUN dalam jangka waktu selama 90 (sembilan puluh) hari semenjak keputusan TUN diterbitkan atau diumumkan kepada pihak yang bersangkutan. Setelah pendaftaran, proses persidangan akan berlangsung melalui tahapan-tahapan seperti sidang pendahuluan, pemeriksaan pokok perkara, pembuktian, dan pembacaan putusan.

Apabila PTUN memutuskan bahwa penerbitan sertipikat tersebut cacat hukum, maka sertipikat tersebut dapat dibatalkan. Putusan PTUN bersifat final dan mengikat, sehingga BPN wajib menindaklanjuti dengan melakukan pembatalan sertipikat sesuai dengan putusan pengadilan. Namun, perlu dicatat bahwa PTUN hanya berwenang kewenangan mengadili sengketa yang timbul dari keputusan ataupun tindakan administratif yang dikeluarkan oleh tata usaha negara. Apabila sengketa menyangkut keabsahan hak kepemilikan atau perbuatan perdata lainnya, seperti keabsahan hak kepemilikan atau perbuatan perdata lainnya, misalnya keabsahan akata jual beli, amka penyelesaiannya menjadi kewenangan Pengadilan Negeri. Oleh karena itu, dalam beberapa kasus, penyelesaian sengketa pertanahan dapat melibatkan 2(dua) yuridiksi pengadilan yang berbeda, tergantung pada pokok permasalahan yang disengketakan. Memahami prosedur dan kewenangan PTUN dalam menyelesaikan sebuah perkara sengketa pembatalan hak atas tanah, pihak-pihak yang merasa dirugikan karena adanya sengketa tersebut dapat menempuh melalui jalur hukum agar memperoleh keadilan dan kepastian hukum atas hak-hak mereka.

## 2. Permohonan Pembatalan Administratif BPN

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pembatalan sertipikat yang cacat hukum administratif kepada BPN. Permohonan ini harus disertai dengan bukti-bukti yang mendukung adanya cacat dalam penerbitan sertipikat tersebut.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Estefania Getroida Lebe, Tommy M.R Kumampung, Harly Stanly Muaja dengan judul: Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Menurut Peratran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Hasan Basri mengatakan, penyelesaian Badan Pertanahan Nasional menerapkan serangkaian tahapan yang sistematis untuk memastikan penyelesaian yang adil dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku<sup>9</sup>.

Tahapan atau langkah-langkah yang dapat ditempuh oleh pihak-pihak yang dirugikan karena adanya cacat sertipikat, untuk melindungi haknya, pihak yang dirugikan dapat melakukan langkah-langkah, sebagai berikut:

1. Mengumpulkan bukti-bukti. Mengumpulkan semua dokumen dan bukti yang menunjukkan adanya cacat dalam penerbitan sertipikat, seperti bukti kepemilikan sebelumnya, dokumen transaksi, dan bukti adanya sengketa.
2. Konsultasi dengan ahli hukum. Berkonsultasi dengan ahli hukum atau Notaris untuk mendapatkan nasihat hukum mengenai langkah-langkah yang tepat dan prosedur yang harus diikuti.
3. Mengajukan gugatan atau permohonan pembatalan. Berdasarkan bukti yang ada, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke PTUN atau permohonan pembatalan administratif ke BPN, sesuai dengan jenis cacat yang ditemukan pada sertipikat.

Adapun perlindungan hukum bagi pihak yang bertikad baik. Dalam beberapa kasus, pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah berdasarkan sertipikat yang kemudian diketahui cacat hukum dapat mengalami kerugian, untuk melindungi pihak yang bertikad baik hukum memberikan perlindungan tertentu, seperti hak untuk mengajukan gugatan ganti rugi terhadap pihak yang menerbitkan atau menjual tanah tersebut secara tidak sah. Namun, perlindungan ini bergantung pada bukti bahwa pihak tersebut benar-benar tidak mengetahui adanya cacat hukum pada sertipikat tersebut.

#### 4. PENUTUP

1. Akibat hukum pengalihan hak dengan surat keterangan tidak sah menunjukkan bahwa sertipikat bernomor SHM 99/Laiba tertanggal 6 Juli 2021 seluas 8.102 m<sup>2</sup> tersebut dapat dibatalkan. Hal ini disebabkan oleh permasalahan prosedur pengajuan sertipikat yang tidak sesuai dengan keadaan tanah yang sebenarnya. Kesalahan prosedur dalam pengukuran, pemetaan, dan penghitungan luas dapat mengakibatkan pembatalan sebagaimana diatur dalam Pasal 62 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011.

---

[file:///C:/Users/acer/Downloads/jak\\_lexprivatum.+I.+Estefania+Getroida+Lebe\\_privatum.docx.pdf](file:///C:/Users/acer/Downloads/jak_lexprivatum.+I.+Estefania+Getroida+Lebe_privatum.docx.pdf). Diakses 01 April 2024, pukul 05.00 WIB, Vol. IX, No. 5, 2021.

<sup>9</sup> Hasan Basri, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, (Jakarta: Bina Cipta, 1989), hlm. 45.

2. Pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan sertifikat karena kesalahan pemetaan. Permohonan pembatalan dapat menempuh upaya hukum melalui pengajuan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) atau permohonan pembatalan administratif ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila penyelesaian secara administrasi tidak berhasil, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Langkah-langkah ini bertujuan untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas hak atas tanah yang disengketakan.

## 5. DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku

- Bahder Johan Nasution. *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*. Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*. Djambatan, Jakarta, 2008.
- Chomzah, A. A. *Hukum Pertanahan*. Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- Hasan Basri. *Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Bina Cipta, Jakarta, 1989.
- Indroharto. *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I, Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara*. Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996.
- Irawan Soerodjo. *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*. Arkola, Surabaya, 2003.
- M. Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- Widjaja, M. *Hak-Hak Atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014.

### Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999.

### Jurnal

- Estefania Getroida Lebe, Tommy M.R Kumampung, Harly Stanly Muaja dengan judul: "Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Menurut Peratran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahann".  
file:///C:/Users/acer/Downloads/jak\_lexprivatum,+1.+Estefania+Getroida+Lebe\_pr ivatum.docx.pdf. Vol. IX, No. 5, 2021, Diakses 01 April 2024.