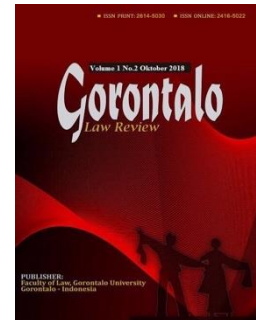


# Gorontalo Law Review

Volume 7 - No. 1 – April 2024

E-ISSN: 2614-5030 P-ISSN: 2614-5022



## PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG SERTITIKAT HAK MILIK ATAS TANAH TERHADAP PEMBATALAN SERTIFIKAT TANAH (CONTOH PUTUSAN: NOMOR 10 PK/TUN/2020.)

**Susanto Agata Margita**

susantoagatamargita@gmail.com

Fakultas Hukum, Universitas Esa Unggul

**I Made Kantihka**

Fakultas Hukum, Universitas Esa Unggul

### **Abstrak**

Untuk mengetahui “perlindungan hukum dalam hal menerbitkan sertifikat tanah di atas tanah pihak lain harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam undang-undang dan Untuk mengetahui akibat hukum terhadap pemilik hak atas tanah bilamana terdapat sertifikat tanah yang telah diterbitkan oleh pihak lain. Pada intinya terjadi perselisihan antara para pihak terhadap objek yaitu bidang tanah. Dalam jenis penelitian ini normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder dengan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan metode pendekatan kasus digunakan dalam penelitian ini karena merupakan metode pendekatan yang paling tepat dalam memecahkan masalah isu hukum yang sedang dikaji.” Perselisihan ini dapat diselesaikan melalui non-litigasi atau litigasi.

**Kata Kunci: Pertanahan; Sertifikat; BPN**

### **Abstract**

To find out "legal protection in the case of issuing a land certificate on another party's land, it must fulfill the requirements stipulated in the law and to know the legal consequences for the owner of land rights if there is a land certificate that has been issued by another party. In essence, there is a dispute between the parties regarding the object, namely the land plot. In this type of research, it is normative, namely legal research carried out by examining library materials or secondary materials with the approach used in this research being the statutory approach and the case approach method used in this research because it is the most appropriate approach method in solving legal issues. which is being studied." This dispute can be resolved through non-litigation or litigation.

**Keywords: land; certificate; BPN**

## **1. PENDAHULUAN**

Tanah merupakan tempat yang berguna untuk keberlangsungan kehidupan. Tanah biasa lebih dipergunakan untuk kelangsungan hidup masyarakat. “Bukan hanya sekedar lahan untuk bermukim, tetapi juga dapat menjadi tempat untuk mata pencaharian masyarakat. Bagi pemerintah, tanah merupakan suatu komponen penting untuk mendukung berlangsungnya pembangunan negara. Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan tersebut merupakan landasan kebijakan pertanahan dan dasar Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang di mana untuk tercapainya keadilan sosial bagi seluruh masyarakat dalam pemanfaatan sumber daya alam, khususnya tanah. Maka pada tanggal 21 Mei 1948 dibentuk panitia Agraria yang bertugas untuk menyusun dasar-dasar hukum Agraria atau hukum tanah baru yang akan menggantikan hukum Agraria peninggalan pemerintahan jajahan. (I Ketut Oka Setiawan, 2020)

Dalam Pasal 33 ayat (3) kata dikuasai oleh negara tidak bisa diartikan bahwa negara merupakan pemilik atas semua sumber daya alam. Karena hak milik perorangan tetap diakui sebagaimana diatur dalam Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 mengatakan bahwa Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, (UUPA) yang ditetapkan pada tanggal 24 September 1960 dalam Lembaran Negara 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara 2043, dengan mulai berlakunya UUPA terjadi perubahan fundamental pada hukum Agraria di Indonesia terutama hukum di bidang pertanahan yang sering disebut hukum tanah, sedangkan dalam pemerintahan dikenal sebagai hukum Agraria. (Boedi Harsono, 2003) Tujuannya adalah mewujudkan apa yang digariskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Oleh karena itu UUPA merupakan dasar bagi pembangunan hukum tanah nasional tunggal. Adapun penjelasan mengenai hak milik atas tanah yang diatur dalam pasal 20 Ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah tersebut mengingat ketentuan dalam Pasal 6, dan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Tanah suatu tempat di mana untuk mendirikan bangunan dan tempat untuk tinggal, bagi sebagian orang untuk tempat berinvestasi terhadap tanah karena tanah sangat dibutuhkan bagi orang sehingga harga atas tanah tersebut sangat tinggi. Konsekuensi ketika tanah bernilai tinggi, menjadi obyek investasi sekaligus objek kejahatan memacu modus dan motif kejahatan baru. Menurut Gayus Lumbuun Hakim agung mengatakan bahwa era post-modern orang jahat tidak lagi merampok uang di bank, tetapi merampas tanah yang nilai keuntungannya lebih besar.” Maka dari itu, masyarakat lebih suka berinvestasi terhadap tanah yang dimana sifatnya benda tersebut tidak akan pernah berkurang serta menjamin keuntungan di masa yang akan datang. (Gunanegara, 2019)

Melihat hal-hal tersebut, “dirasakan perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas penguasaan tanah. Tanah merupakan suatu benda tetap atau benda yang tidak bergerak berdasarkan sifatnya benda itu sendiri. Maka tanah tidak dapat dipindah-pindahkan, yang dapat berpindah ialah hak-hak atas sebidang tanah. Hak atas tanah dapat diperoleh dengan adanya peralihan karena pewarisan dan perbuatan hukum pemindahan hak

atas tanah dengan mekanisme tertentu, seperti jual-beli, hibah dan sebagainya. Dalam hal ini memperoleh hak atas tanah dengan cara jual-beli dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dilakukan peralihan dan pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya. (Boedi Harsono, 2003) Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka memberi kepastian hukum di bidang pertanahan.” Karena dalam hal ini pendaftaran tanah sangat penting untuk menjamin hak terhadap sebidang tanah.

Untuk mendapatkan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, masyarakat perlu melakukan pendaftaran hak atas sebidang tanah untuk memperoleh sertifikat tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat terkait data fisik dan data yuridis tanah. “Untuk memperoleh sertifikat hak atas diperlukan usaha, waktu dan biaya. Usaha yaitu berupa memohon sertifikat dan mempersiapkan dokumen yang diperlukan untuk menghadap BPN. (Effendi Perangin, 1993). UUPA, menyatakan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA. Ketentuan-ketentuan di dalam Pasal 19 tersebut meliputi:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah.
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.”

Dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut merupakan pengaturan yang difokuskan pada kewenangan umum yaitu pemerintahan untuk menyelesaikan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yang juga merupakan pelaksanaan pendaftaran tanah bagi pemilik tanah untuk mendapatkan pernyataan hak atas tanah atau untuk mendapatkan sertifikat sebagai bukti nyata hak atas tanah.

Pendaftaran tanah yang menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat, merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Menurut Sumardjono, kewajiban untuk melakukan pendaftaran itu, pada prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan pelaksanaannya dilakukan secara

bertahap, Daerah demi Daerah berdasarkan pertimbangan ketersediaan peta dasar pendaftaran. (Kartika Widyaningsih et al., 825)

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah “untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan alat bukti berupa sertifikat hak atas tanah atau alat bukti lainnya yang menyangkut pada bidang tanah tersebut”. (Urip Santoso, 2010)

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi “kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (Pasal 11 PP No.24 Tahun 1997). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar (Pasal 1 angka 9 PP No.24 Tahun 1997) dan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Pasal 12 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997 yaitu :

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik.
- b. pembuktian hak dan pembukuannya.
- c. penerbitan sertifikat.
- d. penyajian data fisik dan data yuridis.
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 PP No.24 Tahun 1997) dan Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut Pasal 12 ayat 2 PP No.24 Tahun 1997 yaitu :

- a. pendaftaran perubahan dan pembebanan hak.
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah terbagi menjadi 2 metode yaitu, pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Dalam kegiatan pendaftaran secara sistematis untuk pertama kali meliputi pengumpulan dan penetapan bidang tanah mengenai data fisik dan data yuridis dengan maksud untuk keperluan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 8 PP No. 24 Tahun 1997. (Urip Santoso, 2010).

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. (Boedi Harsono, 2003). Pendaftaran tanah sporadik yang biayanya ditanggung oleh pemilik tanah adalah di mana pemilik tanah ini yang berinisiatif untuk melakukan pendaftaran tanahnya yang dikenakan ketentuan mengenai pembiayaan kegiatan. (Waskito dan Hadi Arnowo, 2019)

Penulis menggunakan prosedur pendaftaran tanah secara sporadik. Karena dalam praktiknya dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan (Pasal 13 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) dalam hal ini pihak yang berkepentingan adalah pemegang hak dan pihak-pihak lain yang mempunyai kepentingan mengenai bidang tanah. Peta dasar pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis seperti sungai, jalan, bangunan, dan batas fisik bidang-bidang tanah.” (I Ketut Oka Setiawan, 2019).

Hasil dari pengumpulan data fisik dan data yuridis diumumkan selama 60 (enam puluh) hari dengan tujuan memberikan kesempatan bagi pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan (Pasal 26 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). “Setelah pengumuman tidak ada yang mengajukan keberatan, selanjutnya pengesahan hasil pengumuman dari data fisik dan data yuridis (Pasal 28 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) dimuat dalam suatu berita acara oleh kepala kantor pertanahan, berita acara menjadi dasar untuk pembukuan hak atas tanah. Setelah penerbitan sertifikat dan diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut (Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Jika dalam jangka waktu pengumuman ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan/atau data yuridis yang diumumkan, maka keberatan tersebut diusahakan secepat mungkin diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat (Pasal 27 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Berdasarkan penjelasan yang di atas maka dapat diketahui, sertifikat hak atas tanah memiliki kegunaan yang di antaranya sebagai alat bukti yang sah dan kuat atas kepemilikan tanah. Jadi, bagi pemilik tanah harus segera melakukan pendaftaran tanahnya agar dapat memiliki sertifikat hak atas tanah. Untuk pendaftarannya melalui lembaga non-kementerian yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, lembaga tersebut disebut dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN).”

Kedudukan BPN dapat dilihat di “Pasal 1 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional:

1. Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah lembaga pemerintah non-kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada presiden.
2. BPN dipimpin oleh seorang kepala.

Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan dalam melaksanakan segala sesuatu yang berkaitan dengan pertanahan untuk kepentingan bagi masyarakat dan perorangan. Dari pengumpulan data fisik dan data yuridis sampai mengeluarkan sertifikat adalah tugasnya BPN. Dalam setiap tahapan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh BPN untuk melengkapi data dari sertifikat yang akan diterbitkan biasanya dilakukan pengukuran dan penetapan batas bidang tanah oleh para pemegang hak atas tanah untuk memperoleh data fisik sebidang tanah yang dipergunakan dalam pendaftaran tanah.

Ada dua jenis sistem pendaftaran tanah, yaitu informasi tentang bidang tanah seperti batas maupun letak bidang tanah dan informasi yang berkaitan dengan bidang tersebut seperti jenis hak dan penggunaan tanah. Untuk membedakan bidang tanah yang satu dengan yang lain, maka diperlukan tanda pengenal yang unik agar dapat dengan mudah menemukan dan membedakan bidang tanah dengan lainnya.

Penjelasan terkait NIB menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, NIB adalah tanda pengenal khusus yang diberikan untuk bidang tanah yang bersifat unik atau tunggal untuk setiap bidang tanah di seluruh Indonesia.

Dari penjelasan diatas maka PMA/KBPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengenai sertifikat dan peta bidang tanah yang wajib harus dimiliki pada setiap bidang tanah. Dalam penerbitan peta bidang ketika sudah ditetapkan batas-batas bidang tanah dan dilakukan pencatatan secara digital atau hasil dari pengukuran bidang tanah. Oleh karena itu peta bidang merupakan suatu hal yang harus terpenuhi dan penting dalam sebidang tanah karena merupakan batas-batas bidang tanah yang dimiliki terhadap bidang tanah pihak lain. Proses pemunculan peta bidang atau Nomor Identifikasi Bidang (NIB) sendiri adalah salah satu aspek penting dalam proses lanjutan pensertipikatan. Peta bidang tanah merupakan penghubung antara peta pendaftaran dan daftar lainnya yang ada dalam proses pendaftaran tanah. Maka dilihat dalam penjelasan yang di atas bahwa dalam pendaftaran tanah harus dilakukan dengan syarat-syarat yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan setelah selesai melakukan pengukuran bidang tanah lalu terkahir dibuatkan nya sertifikat.

Sedangkan kepemilikan tanah sebelum berlakunya UUPA dan PP No 24 tahun 1997 dikenal dengan girik (letter C), petuk pajak, maupun pipil tanah yang berlaku di kalangan masyarakat hukum adat merupakan kepemilikan tanah-tanah dalam masyarakat adat yang tidak didaftar, karena tanah dalam masyarakat hukum adat diketahui jelas batas-batasnya dan hak-hak atas tanah dihargai setiap warga masyarakat adat, sehingga kepentingan hukum terjamin. Dalam pemerintah girik merupakan pengenaan pajak karena pajak dikenakan bagi pemilik tanah. (Boedi Harsono, 2003)

Sebelum dilakukan pengukuran tanah seharusnya BPN melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan batas-batasnya bidang tanah, karena merupakan suatu prosedur penting yang dilakukan oleh BPN untuk memastikan data tanah yang akan didaftarkan guna tidak ada pihak-pihak yang dirugikan serta tidak terjadi sengketa di kemudian hari.

Dalam konflik sengketa tanah yang sering terjadi saat ini salah satunya adanya sengketa tanah terkait pengukuran bidang tanah yang dilakukan oleh BPN sehingga telah terbit peta bidang dan sertifikat di bidang tanah yang kepemilikan nya punya orang lain. peta bidang tanah yang digunakan sebagai identifier untuk dapat berhubungan dengan data lain yang menyangkut satu bidang atau bidang-bidang tanah (Pasal 28 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997). Oleh karena itu, ketika terjadi permasalahan mengenai adanya sengketa tanah yang dilakukan oleh orang lain tanpa hak melakukan pendaftaran sebidang tanah serta merubah batas-batas bidang tanah atau persil tanah sehingga munculnya sertifikat di atas sebidang tanah serta adanya perubahan hak milik atas tanah dan bagi pemilik tanah tersebut tidak bisa mengajukan pendaftaran sebidang tanah yang di milikinya karena sudah terbitnya sertifikat,” maka perlu adanya tindakan hukum guna memberikan kepastian hukum hak milik atas tanah tersebut.

Berdasarkan permasalahan yang terjadi sebagaimana dalam kasus yakni contoh “Putusan Nomor: 13/G/2018/PTUN-SRG. Adapun kronologi singkat yang akan Penulis akan jelasakan bahwa terjadi sengketa antara Penggugat

dan para Tergugat yang dimana mengenai kepemilikan tanah adat seluas lebih kurang 21.000 M<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu meter persegi), yang terletak di Desa Salemban Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, yang dimana Penggugat membeli tanah berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No.1597/2011 tanggal 30 Desember 2011 yang dibuat oleh dan antara Penggugat dengan Micang dihadapan INDRARINI SAWITRI, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tangerang .

Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut, selain didukung surat Girik C No.128 Persil 1/I, juga didukung surat-surat berupa surat pernyataan tidak sengketa yang dibuat oleh bpk. Micang yang diketahui oleh Lurah Salemban Jaya yang pada pokoknya menyatakan dengan sebenarnya bahwa tanah yang terletak di Kelurahan Salemban Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, tercatat dalam SPPT Nomor: Girik C No.128 Persil 1/I, seluas 21.000 M<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu meter persegi) adalah kepunyaan Micang dan tidak dalam sengketa, belum pernah dijual belikan, tidak dibebani suatu jaminan dan belum bersertipikat, surat pernyataan belum bersertipikat yang dibuat oleh Micang tertanggal 25 Maret 2011 yang diketahui oleh Lurah Salemban Jaya, yang pada pokoknya menyatakan tanah yang terletak di Kelurahan Salemban Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Girik C No. 128 Persil 1/I seluas 21.000 M<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu meter persegi) sampai saat ini belum bersertipikat, surat keterangan riwayat tanah No. 593/89/Ket-Sal-Jay/2011 dibuat oleh Lurah Salemban Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang yang menerangkan Micang adalah pemilik sebidang tanah Milik Darat seluas 21.000 M<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu meter persegi) terurai dalam Surat Keterangan Pajak Girik C No. 128 Persil 1/I, yang terletak di Salemban Jaya.

Bahwa sejak Penggugat membeli Obyek Sengketa dari pemilik tanah asal bernama Micang tersebut, baik fisik maupun surat-surat bukti kepemilikannya berada dibawah penguasaan Penggugat;

Penggugat telah mengalami kejadian yang sangat mengejutkan karena pada saat Penggugat ingin mendaftarkan/mensertipikat tanah milik Penggugat dan mengajukan permohonan surat ukur dan pemetaan kadestral Nomor berkas 93383/2018 atas nama Penggugat terletak di Desa/Kel. Salemban Jaya, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, ternyata diatas tanah milik Penggugat telah diterbitkan Obyek Sengketa oleh Tergugat dan turut Tegugat. Dalam putusan tersebut Putusan Nomor: 13/G/2018/PTUN-SRG di perkuat dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 10 PK/TUN/2020.

Maka dari itu BPN seharusnya membantu dalam menyelesaikan permasalahan terkait terbit sertifikat dalam Putusan Nomor: 13/G/2018/PTUN-SRG Karena dalam penerbitan suatu sertifikat harus memnuhi persyaratan dalam ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 dan PMA/KBPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, Penulis mengangkat permasalahan yang dirumuskan sebagai berikut “Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik yang dibatallkan dalam contoh Putusan Nomor: 13/G/2018/PTUN-SRG ? dan Bagaimana akibat hukum terhadap pemilik hak atas tanah yang di atas bidang tanah terdapat sertifikat yang telah diterbitkan oleh pihak lain ?

Tujuan Penulisan Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik yang dibatallkan dan akibat hukum terhadap

pemilik hak atas tanah yang di atas bidang tanah terdapat sertifikat yang telah diterbitkan oleh pihak lain.

## 2. METODE PENELITIAN

### A. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder". (Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2019) Berdasarkan segi sifatnya, penelitian ini adalah penelitian deskriptif. "Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya". (Soerjono Soekanto, 2019) Penelitian mengenai pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dalam rangka pendaftaran tanah oleh pejabat BPN menurut prosedur atau ketentuan-ketentuan yang berlaku.

### B. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian hukum biasanya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan dari bahan kepustakaan. Yang diperoleh secara langsung dinamakan data primer dan yang kedua data sekunder." (Soerjono Soekanto, 2019) Jenis data yang digunakan adalah data sekunder.

Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup:

#### a. Bahan hukum primer, "yaitu bahan-bahan hukum mengikat seperti:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah.
- 3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
- 5) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

### C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi pustaka (*library research*) yang dilakukan melalui pengumpulan dari bahan hukum primer dan sekunder.

### D. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif," yaitu di mana pembahasan serta hasil penelitian diuraikan dengan kalimat baik dan benar untuk memperoleh jawaban singkat.

## 3. PEMBAHASAN

### A. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik yang dibatalkan dalam contoh Putusan Nomor: 13/G/2018/PTUN-SRG

Sebelum membahas mengenai "Sertifikat tanah yang dinyatakan dalam penerbitan tersebut tidak sesuai dengan prosedur pengukuran yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 pada Putusan Nomor: 13/G/2018/PTUN-SRG., Penulis akan menjelaskan yang merupakan dasar bagi analisis permasalahan ini adalah kadaster.

Indonesia merupakan negara hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, yang berarti bahwa semua tindakan pemerintah dalam hal menjalankan tugas maupun wewenangnya didasarkan pada hukum yang berlaku. Oleh karena itu pendaftaran tanah harus sesuai dengan peraturan yang berlaku.



Pengertian pendaftaran tanah tidak bisa dipisahkan dengan istilah kadaster dalam arti luas yang merupakan daftar mengenai persil tanah pada suatu daerah berdasarkan pemetaan dan pengukuran. Menurut subekti dan sudibyo yaitu suatu lembaga yang ditugaskan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang biasa disebut BPN, dengan maksud untuk menetapkan persil tanah dan melakukan pencatatan dalam pemindahan hak milik.

Bahwa BPN dalam penyelenggaraan pendaftaran dalam rangka mewujudkan kepastian hukum terhadap pihak-pihak yang mempunyai bidang-bidang tanah. Kegiatan pengukuran dan perpetaan untuk memastikan letak objek tanah yang diklaim oleh pemilik tanah. Menurut perlindungan kadaster merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tanah dan juga sebagai rekaman yang berkesinambungan dari hak-hak atas tanah. Selain itu adapun yang dimaksud dengan survei kadaster yaitu perencanaan dan pelaksanaan data fisik bidang tanah, seperti pengukuran, pemetaan, dan pengelolaan data geospasial sebagai bagian dari kegiatan pendaftaran tanah.”

Dalam “Pasal 3 UUPA hak ulayat masyarakat hukum adat merupakan penguasaan atas tanah yang tertinggi. sepanjang masih ada dan tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Konsep dalam penguasaan tanah hak ulayat terdapat juga hak individual atas tanah adalah hak yang lahir karena pengusahaan yang terus-menerus secara intensif atas sebidang tanah.

Semakin kuat hak individual atas tanah maka semakin lemah daya berlakunya hak ulayat atas tanah. Sebelum berlakunya UUPA, pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah dengan tujuan pemungutan pajak disebut dengan fiskal cadastre. Oleh karena itu, individu tersebut melakukan pendaftaran dengan tujuan memperoleh surat tanda bukti berupa letter c (girik) dan sebagainya terhadap tanah tersebut yang berlaku sebagai bukti kepemilikan tanah di kalangan masyarakat.

Setelah berlakunya UUPA dan PP No.24 Tahun 1997 disebut dengan legal cadastre (*recht cadaster*), yang dimana untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Dalam rangka untuk menjamin kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, Penulis menggunakan kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik karena dalam contoh kasus Putusan Nomor: 13/G/2018/PTUN-SRG. yang digunakan dalam peneliti ini menggunakan pendaftaran tanah secara sporadik, selain itu terdapat beberapa asas-asas yang harus diterapkan. Pendaftaran sporadik salah satunya kegiatan pengumpulan data fisik yaitu dengan cara pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 PP No. 24 Tahun 1997.

Sebelum dilaksanakan pengukuran atas suatu bidang tanah, pemegang hak atas tanah diwajibkan menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dan apabila sudah ada kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan, memasang tanda-tanda batasnya atau persil pada titik-titik sudut batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 PMA/KBPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997.

Setiap pengukuran bidang tanah dibuatkan gambar ukur di atur dalam Pasal 30 PMA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan

Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997, merupakan dokumen yang mencantumkan gambar bidang tanah dan situasi sekitarnya serta hasil pengukurannya. Di dalam gambar ukur dicantumkan NIB yang sudah ditetapkan batas-batas bidang tanah.

Selanjutnya pembuatan peta bidang tanah yang dimana mengacu pada data gambar ukur dan digunakan untuk pengumuman data fisik diatur dalam Pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997 diumumkan selama 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik. Tujuan adalah memberikan pemberitahuan mengenai hasil tanah yang diukur. Jika tidak ada pihak yang mengajukan keberatan terhadap pengukuran bidang tanah maka akan dilakukan pengesahan dalam bentuk berita acara.

Hasil akhir dalam pengukuran dan pemetaan yaitu sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat serta berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan mengenai data fisik dan data yuridis, sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah. Sebagaimana dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. (Satjipto Raharjo, 2000).

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu: (Soerjono Soekanto, 1984)

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan ramburambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.”

Sebelum membahas contoh kasus yang Penulis angkat, Penulis akan menjelaskan penggolongan sengketa menurut “Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan bahwa

- a. Kasus berat merupakan kasus yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan;
- b. Kasus sedang merupakan kasus antara pihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan;

Kasus ringan merupakan kasus pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian kepada pengadu atau pemohon. Penulis dalam hal contoh kasus mengenai sertifikat tanah dalam putusan Nomor: 13/G/2018/PTUN-SRG., dapat dikategorikan termasuk

kasus sedang karena melibatkan antara kepentingan para pihak yang merasa memiliki kepentingan terhadap objek tersebut. Penulis akan menjelaskan hasil dari penelitian ini. Bahwa dalam susunan panitia pendaftaran tanah dalam ketentuan Pasal 138 PMA/KBPN No. 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah dan Pasal 84 PMA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997, menyatakan bahwa anggota panitia dalam melaksanakan pendaftaran tanah melibatkan kepala desa ataupun kelurahan yang bersangkutan dan dapat ditambah dengan seorang saksi yang dianggap mengetahui bidang-bidang tanah di lokasi pendaftaran tanah misalnya masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah ataupun RW dan RT di lingkungan setempat.

Bahwa dalam putusan Nomor: 13/G/2018/PTUN-SRG. Penggugat ingin mendaftarkan bidang tanahnya yang sudah ia beli ternyata tidak bisa di daftarkan dikarenakan sudah ada atau sudah diterbitkan sertifikat di objek tersebut bahwa Pengugat tidak mengetahui bahwa tanahnya telah didaftarkan oleh pihak lain. Dalam pasal Pasal 17 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pengukuran tanah harus diketahui oleh pihak yang berbatasan dengan tanahnya atau tetangga mengetahui dan memberikan persetujuan dalam pengukuran bidang tanah yang akan diukur, ataupun jika terdapat keberatan maka setidaknya tetangga yang berbatasan mengetahuinya merupakan inti dari asas *contradictoire delimitatie* atau kontradiksi *delimitaie*.

Pada dasarnya tanah yang menjadi objek sengketa dalam contoh Putusan Nomor: 13/G/2018/PTUN-SRG tersebut merupakan tanah turun-temurun atau tanah milik bekas adat murni yang dimana surat kepemilikan masih berupa letter c (girik) belum adanya sertifikat. Sehingga pembeli tidak mengetahui apakah tanah tersebut sudah ada peta bidang tanah atau sertifikat. Bahwa tanah yang menjadi sengketa tersebut dalam contoh putusan Nomor: 13/G/2018/PTUN-SRG merupakan tanah hamparan kosong yang belum ada bangunan. Dalam terjadi sengketa terhadap sertifikat dan kepemilikan bidang tanah maka akan dilakukan pengecekan oleh pihak BPN apakah dalam penerbitan peta bidang maupun NIB tersebut sesuai prosedur yang berlaku dalam ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 dan PMA/KBPN No. 3 Tahun 1997, karena hasil dari penerbitan NIB dan sertifikat di simpan di arsip atau warkah tanah oleh BPN. Hak untuk mengetahui keabsahan dari sertifikat, dapat dilakukan dengan cara mendatangi Kantor Pertanahan sesuai lokasi tanah itu berada dengan tujuan memastikan kebenaran dari sertifikat itu sebagaimana diatur dalam Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.

Dalam Pasal 35 PMA/KBPN No. 21 Tahun 2020 menjelaskan bahwa 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.

Dalam hal pembatalan produk hukum yang cacat administrasi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 30 PMA/KBPN No. 21 Tahun 2020 menyatakan:

- 1) 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.
- 2) Kepala kantor wilayah menerbitkan keputusan pembatalan karena:
  - a. cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh kepala kantor pertanahan; atau
  - b. melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan produk hukum yang diterbitkan oleh kepala kantor wilayah atau kepala kantor pertanahan.
- 3) Dalam hal tertentu, Menteri dapat membatalkan produk hukum kantor wilayah atau kantor pertanahan yang merupakan kewenangan kepala kantor wilayah karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis maupun sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 4) Format keputusan Pembatalan Produk Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tercantum dalam Lampiran XIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.”

Dalam hal “mediasi yang dilakukan oleh BPN bisa pada saat pengumuman mengenai hasil dari keterangan data yuridis dan data fisik dalam bentuk peta bidang tanah yang dimana terdapat NIB. Pengumuman tersebut dilakukan di tempat kelurahan ataupun kepala desa, jika ada yang merasa keberatan dalam data fisik maupun data yuridis dapat

mengajukan permohonan keberatan ke kantor pertanahan setempat sebagaimana diatur dalam Pasal 27 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997.

Bahwa sebelum Tergugat II Intervensi membeli tanah SHM No. 2503, Tergugat II Intervensi melalui PPAT yang telah ditunjuk oleh Tergugat II Intervensi, terlebih dahulu melakukan pengecekan keabsahan sertifikat di Kantor pertanahan kabupaten tangerang (Tergugat) guna memastikan bahwa tanah SHM No. 2503 tidak dalam keadaan sengketa. Setelah PPAT memastikan keaslian sertifikat obyek sengketa (SHM No. 2503) dan status tanah tidak dalam sengketa, maka Tergugat II Intervensi melaksanakan Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 9/2017 tanggal 24 Mei 2017 yang dibuat oleh dan di hadapan Fellisia, S.H., M.Kn. selaku PPAT, bahwa tanah tersebut sudah ada Sertipikat Hak Milik No. 2503/Salemban Jaya, tanggal 21 Januari 1997, Gambar Situasi Nomor 23089 tanggal 23 Agustus 1996, luas 20.110 M2, adapun alasan sertifikat tersebut dibatalkan dalam Putusan Pengadilan Nomor: 13/G/2018/PTUN-SRG di perkuat dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 10 PK/TUN/2020. Adapun pertimbangan hakim dalam memberikan putusan adalah Tergugat tidak menguraikan prosedur penerbitan obyek sengketa.

Oleh karena itu, Perlindungan hukum represif yang dimana bentuk penyelesaian tersebut diatur Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dengan cara mengajukan laporan pengaduan ke BPN jika tidak dapat jawaban maupun tidak ada penyelesaian dengan mengajukan ke pengadilan. Terjadi kesalahan dalam penerbitan sertifikat tanah akibat dari tidak menerapkan asas-asas pendaftaran tanah yaitu asas specialiteit yang artinya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah harus diselenggarakan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, yang secara teknis mengenai pengukuran bidang tanah dan asas publisitas yaitu tidak dilakukan pengumuman hasil dari pengukuran bidang tanah sehingga pihak merasa memiliki kepentingan terhadap objek tersebut tidak dapat mengajukan keberatan.”

**B. Bagaimana akibat hukum terhadap pemilik hak atas tanah yang di atas bidang tanah terdapat sertifikat yang telah diterbitkan oleh pihak lain.**

“Hak Milik merupakan hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA. Hak ulayat masyarakat hukum adat, yang disebut dalam pasal 3 UUPA, beraspek perdata dan publik yaitu hak ini dalam lingkungan masyarakat hukum adat merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi baik itu hak-hak perorangan maupun masyarakat tersebut langsung ataupun tidak langsung bersumber padanya. Pemegang dan obyek hak ulayat adalah masyarakat hukum adat. Hak ulayat ini telah diangkat menjadi hak bangsa Indonesia dalam Pasal 1 dan 2 UUPA, akan tetapi Pasal 3 UUPA masih tetap mengakui dengan syarat sepanjang kenyataan masing-masing ada.

Konsep penguasaan tanah dalam hak ulayat yaitu suatu hak masyarakat hukum sebagai suatu kesatuan yang mempunyai wewenang ke luar serta ke dalam. Dalam cakupan hak ulayat ini terdapat hak individual atas tanah yaitu hak yang lahir karena pengusahaan yang terus menerus secara intensif atas sebidang tanah. Sehingga individu itu dapat menguasai bidang tanah secara penuh, maka dari itu individu itu dalam menguasai bidang tanah wajib membayar pajak yang disebut dengan fiskal cadastre.

Salah satunya girik merupakan pembayaran pajak di desa. Sebelum berlakunya UUPA, pencatatan di dilakukan oleh kelurahan atau kepala desa untuk menentukan bidang-bidang tanah dan tanaman yang berada di atas tanah yang diberikan kepada pihak-pihak tertentu, dengan nama dan catatan pemiliknya masing-masing. Tujuan pencatatan ini adalah untuk menentukan bagian masing-masing penguasa tanah dan untuk mengurangi konflik dalam kasus perbatasan tanah. Dalam kalangan masyarakat girik dijadikan sebagai bukti kepemilikan bidang tanah.

Bahwa dalam contoh kasus yang diangkat penulis yaitu dalam Putusan Pengadilan Nomor: 13/G/2018/PTUN-SRG di perkuat dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 10 PK/TUN/2020. Bahwa Penggugat memiliki bukti terhadap bidang tanah tersebut berupa girik, AJB dan SPPT yang bukan dalam sertifikat karena pada saat membeli tanah tersebut belum diurus menjadi sertifikat. Apabila ditinjau dari PP Nomor 24 Tahun 1997, dokumen girik dan bukti lainnya dapat dijadikan sebagai salah satu landasan pemberian hak atas tanah. Namun, ini bukan bukti konkrit. Hal ini karena dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, hak atas tanah juga ditentukan oleh pihak penting pemilik girik.” Apabila seseorang ternyata lalai atau menelantarkan tanahnya atau, maka dapat mengakibatkan orang tersebut kehilangan haknya atas tanah tersebut karena tanah sendiri harus mempunyai fungsi sosial.

Bahwa pada dasarnya “girik dan dokumen lainnya dapat digunakan sebagai alat bukti yang dimiliki oleh pihak yang berkaitan terhadap tanah tersebut dan dapat dijadikan sebagai dokumen pendukung untuk melakukan pendaftaran bidang tanahnya untuk mendapatkan sertifikat sebagaimana diatur dalam (Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997). Sengketa bidang tanah mengenai sertifikat dalam Putusan Pengadilan Nomor: 13/G/2018/PTUN-SRG di perkuat dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 10 PK/TUN/2020. Bahwa mengikat dalam putusan tersebut sudah inkraht tidak dapat dipungkiri dapat menimbulkan akibat bidang tanah tersebut.

Adapun akibat hukum dengan adanya 2 subjek dari pemilik tanah baik girik maupun sertifikat tanah yaitu tidak memberikan kepastian hukum karena dengan terbitnya sertifikat tanah di atas tanah ulayat atau tanah yang masih bentuk kepemilikannya girik, Letter C maupun kepemilikan lainnya maka menimbulkan ketidakpastian hukum dalam hal kepemilikan tanah. Oleh karena itu, tidak dapat memberikan kepastian hukum karena ada dua subjek yang mengklaim terhadap satu objek. Dengan adanya terbitnya sertifikat dapat menyebabkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap kepastian hukum hak atas tanah dalam hal ini ketidakpercayaan terhadap sistem pendaftaran tanah.

Oleh karena itu, bagi pemegang kepemilikan berupaka girik terhadap bidang tanah dan sudah ada sertifikat di atas tanahnya yang atas kepunyaan pihak lain sehingga pemegang kepemilikan girik kehilangan sebidang tanah tersebut akibat dari di adanya sertifikat tersebut serta tidak bisa melakukan menguasai tanah tersebut atau melakukan perbuatan hukum di tanah tersebut. Adapun kerugian lainnya yaitu tanah yang sudah pernah sengketa akan sulit untuk dijual karena dianggap adanya ketidakpastian terhadap objek tersebut dan penawaran harga tanah akan rendah seandainya dapat terjual, apa lagi mengingat dalam contoh kasus Putusan Pengadilan Nomor: 13/G/2018/PTUN-SRG di perkuat dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 10 PK/TUN/2020.” Oleh karena itu

dengan adanya sengketa kepemilikan lahan akan menimbulkan ketidakpastian subjek dan objek bagi pihak pemilik tanah.

#### 4. PENUTUP

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, Penulis menyimpulkan bahwa faktor penyebab dari adanya sengketa sertifikat terhadap bidang tanah dikarenakan ketidaktelitian dalam prosedur berdasarkan “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tanah, maka dapat disimpulkan hal-hal terkait dengan rumusan masalah, sebagai berikut:

- A. Dalam hal sertifikat agar tidak dinyatakan cacat secara administrasi maka harus sesuai dengan ketentuan dalam peraturan-peraturan yang berlaku yang dimana dilakukan secara procedural yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tangerang dan menerapkan asas-asas pendaftaran tanah yaitu asas specialiteit yang artinya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah harus diselenggarakan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, yang secara teknis mengenai pengukuran bidang tanah dan asas publisitas yaitu pengumuman merupakan hasil dari pengukuran bidang tanah guna memberikan kesempatan bagi pihak untuk mengajukan keberatan terhadap hasil pengukuran tersebut. bahwa perlindungan hukum yang diberikan terhadap pemilik tanah adalah perlindungan hukum represif karena sengketa tanah telah terjadi maka, hanya dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan. Sedangkan untuk upaya pencegahan perlindungan hukum yang ada yaitu perlindungan hukum preventif, karena tujuan dari adanya peraturan pertanahan adalah untuk mencegah terjadinya pelanggaran dan mengatur mengenai batasan-batasan dalam melakukan sesuatu kewajiban.
- B. Dalam contoh kasus Putusan Pengadilan Nomor: 13/G/2018/PTUN-SRG di perkuat dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 10 PK/TUN/2020 yang diangkat penulis ini adapun akibat hukum yang terjadi bagi pemilik tanah yang telah terbit sertifikat akan menimbulkan ketidakpastian subyek dan obyek terhadap bidang tanah. Salah satunya bagi pemilik tanah yang masih bentuk atau surat bukti kepemilikan bidang tanah yang masih girik maupun alat bukti lainnya yang belum dipetakan atau belum ada peta bidang atau sertifikat dan ternyata telah ada sertifikat di bidang tanah tersebut akan tetapi dipunyai pihak lain sehingga akibat yang dapat ditimbulkan bagi pemilik tanah tidak bisa menaikan status tanahnya menjadi sertifikat atau mengalihkan tanahnya kepada orang lain dan kehilangan status kepemilikan tanah.”

#### 5. DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, Boedi. (2003). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria*. Universitas Trisakti.
- Perangin, Effendi. (1990). *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Raja Wali.
- Raharjo, Satjipto. ( 2000). *Ilmu Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Santoso, Urip. (2005). *Hukum Agraria & Hak-Hak atas Tanah*. Prenada Media Group.
- Santoso, Urip. (2010) *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group.

- Setiawan, I Ketut Oka. (2019) *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Sinar Grafika.
- Soekanto, Soerjono. (2019) *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan ke-3. UI Press.
- Soekanto dan Sri Mamudji. (2019) *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Raja Grafindo Persada.
- Waskito dan Hadi Arnowo. (2019) *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Kencana Prenada Media Group.
- Widyaningsih, Kartika, Budi Santoso dan Mujiono Hafidh P. (2019). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Terhadap Tanah yang Belum Bersertifikat Melalui Program Nasional Agraria (PRONA) di kantor Pertanahan. *Jurnal Notarius*, Vo.12 No.2.