

KEKUATAN ALAT BUKTI SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DALAM BUKTI KEPEMILIKAN HAK

Oleh:

Klaudius Ilkam Hulu
Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Nias Selatan
klaudiusilkamhulu@gmail.com

ABSTRAK

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Dalam prakteknya di lapangan menunjukkan banyaknya alat bukti selain sertifikat hak atas tanah. Bahkan beberapa di antaranya menghasilkan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap (incraht van gewijsde) untuk menyatakan sertifikat hak atas tanah tidak sah secara hukum meskipun telah lebih dari 5 (lima) tahun yang didasarkan pada ketentuan Pasal 24 ayat (1) dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan terhadap Peraturan Perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan analitis. Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum terstier. Analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif yang dilakukan secara deduktif-induktif. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan bahwa kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, maka dapat disimpulkan bahwa sertifikat hak milik atas tanah mempunyai kekuatan hukum yang sah sepanjang penerbitan sertifikat tersebut memenuhi syarat dan prosedur sesuai dengan aturan yang berlaku, sebaliknya jika penerbitan sertifikat tersebut tidak memenuhi syarat dan prosedur maka sertifikat tersebut cacat administrasi dan tidak sah secara hukum.

Kata Kunci: *Alat Bukti; Sertifikat Hak Milik; Tanah.*

1. PENDAHULUAN

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, terkait dengan hak-hak seseorang atas tanah tersebut. Mengingat pentingnya tanah dalam kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan kepemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut. Dengan semakin tingginya nilai, harga dan manfaat tanah, banyak orang yang berupaya memperoleh bukti kepemilikan tanah dengan memiliki sertifikat, jumlah sertifikat yang dibatalkan oleh pengadilan cukup banyak, sehingga menimbulkan kerawanan.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu di permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Urgensi tanah bagi kehidupan manusia diapresiasi pemerintah republik Indonesia melalui kebijakan nasional pertanahan dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria merupakan tonggak utama kelahiran ketentuan pertanahan di Indonesia, di dalamnya mengatur berbagai macam hak atas tanah. Dari berbagai macam hak atas tanah yang ada diantaranya hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik atas tanah merupakan hak atas tanah yang terkuat, terpenuh dan turun-temurun yang dapat dimiliki orang atas tanah dan hanya hak milik saja yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara dibanding dengan hak atas tanah yang lain.

Sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau

dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1866 KUHPerdara menentukan bahwa, alat pembuktian meliputi:

- a. bukti tertulis;
- b. bukti saksi;
- c. persangkaan;
- d. pengakuan; dan/atau
- e. sumpah.

Dalam Pasal 1868 KUHPerdara menentukan, suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Secara teoritis akta otentik adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian. Secara dogmatis menurut Pasal 1868 KUHPerdara akta otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan Undang-Undang dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, notarislah satu-satunya pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Akta otentik mempunyai 3 (tiga) jenis kekuatan pembuktian yaitu:

- a. Kekuatan pembuktian formil, membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut;

- b. Kekuatan pembuktian materil, membuktikan antara para pihak bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi;
- c. Kekuatan mengikat, membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga, bahwa pada tanggal yang tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum tadi dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut. Oleh karena menyangkut pihak ketiga, maka disebutkan bahwa akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian keluar (orang luar).

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada/tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman di atasnya. Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya.

Setiap hak atas tanah yang telah didaftarkan, akan diterbitkan sertifikat oleh kantor pertanahan yang berada di setiap daerah Kabupaten/Kota, kekuatan hukum sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, selama tidak dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang umum disebut dengan sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara sah nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan nasional yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan

dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Dalam praktiknya di lapangan menunjukkan banyaknya alat bukti selain sertifikat hak atas tanah yang dipermasalahkan sampai menjadi perkara di pengadilan, bahkan beberapa di antaranya menghasilkan putusan yang berkekuatan hukum tetap menyatakan sertifikat hak atas tanah tidak sah secara hukum meskipun telah lebih dari 5 (lima) tahun. Berdasarkan fakta-fakta tersebut, sertifikat hak atas tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak milik atas tanah. Sertifikat hak milik atas tanah kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang memiliki hak atas tanah tersebut, sehingga apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik sebenarnya maka sertifikat hak milik atas tanah dapat dibatalkan. Tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Meskipun dalam realitanya pemegang sertifikat hak atas tanah belum memperoleh kepastian haknya, bahkan sikap keragu-raguan seringkali muncul dengan banyaknya gugatan yang menuntut pembatalan sertifikat melalui lembaga pengadilan.

Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2649/K/Pdt/2017 yang dijadikan sebagai studi kasus dalam penelitian ini yakni Mahkamah Agung tersebut menyatakan sertifikat hak milik atas nama Dra. Andarini tersebut tidak sah secara hukum. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Bukti Kepemilikan Hak**.

2. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Jenis penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang mengkaji tentang studi kepustakaan, yaitu menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Pada penelitian hukum jenis ini, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam Peraturan Perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Penelitian normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan terhadap masalah yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan kasus; dan pendekatan analitis.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelusuran data sekunder yang terdiri dari; bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum

tertier. Kemudian data yang telah dikumpulkan dikelompokkan sesuai dengan bahan hukum yang tersedia untuk dianalisis secara kualitatif dengan pendekatan deskriptif, sistematis, koheren, dan logis.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, dapat diketahui bahwa dalam hal pembuktian kepemilikan hak atas tanah telah ditentukan dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur tentang pembuktian kepemilikan hak atas tanah menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak maka pembuktiannya dilakukan dengan:

- a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan. Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah negara dapat di keluarkan secara individu, kolektif maupun secara umum.
- b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan mengenai hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik. Pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik di samping di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, juga di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Selanjutnya dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Mencermati isi ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2), bahwa sertifikat hak atas tanah dapat berubah menjadi surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi persyaratan-persyaratan atau unsur-unsur secara kumulatif, yaitu:

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
- c. Tanah dikuasai secara nyata;

- d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Menurut Yamin Lubis dan Rahim Lubis yaitu apabila suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau bidang hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut haknya, apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada kantor pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Ditinjau dari pengertian akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara, maka sertifikat untuk disebut sebagai akta otentik, maka harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. bentuknya ditentukan oleh Undang-undang;
- b. dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- c. akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat.

Apabila ketentuan tentang akta otentik dikaitkan dengan sertifikat, maka suatu sertifikat disebut sebagai sertifikat asli apabila ia telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan baik formil maupun materiil dan apabila terdapat dalam bentuknya dan menurut Pasal 1869 KUHPerdara, sertifikat tersebut bukan akta otentik. Untuk dapat disebut akta otentik, suatu akta disamping bentuknya harus memenuhi Undang-undang dan untuk itu sertifikat harus dibuat di hadapan dan oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu, sehingga sertifikat hak atas tanah pada dasarnya dapat dianggap sebagai alat bukti tertulis yang merupakan alat bukti otentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang karena penerbitan sertifikat hak atas tanah melalui proses yang panjang dengan telah memberikan kesempatan yang cukup pada pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut untuk melawan data fisik maupun yuridis selama jangka waktu yang cukup lama dan juga dalam Pasal 32 ayat (1) sendiri telah ditentukan bahwa sertifikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Dalam hal pihak lawan tidak dapat membuktikan sebaliknya, maka sertifikat hak atas tanah harus dianggap sebagai alat bukti yang sempurna. Artinya tidak perlu didukung oleh bukti lain. Contoh bukti lain yang dapat melemahkan kekuatan pembuktian suatu sertifikat hak atas tanah tersebut adalah keputusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap, yang menetapkan bahwa tanah tersebut adalah hak penggugat yang menang, atau putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan

sertifikat tersebut atau menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum tetap. Kepala kantor pertanahan adalah pihak yang berwenang menerbitkan sertifikat untuk pendaftaran tanah pertama kali dan apabila terjadi perubahan pemegang hak atas tanah pada sertifikat karena adanya suatu perbuatan hukum hak atas tanah, maka proses balik nama, pembebanan hak tanggungan, pencoretan dilakukan oleh kepala kantor pertanahan. Dengan adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum, menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut.

- a. Asas kepastian hukum (*rechmatigheid*), asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- b. Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*), asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
- c. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid*) atau *doelmatigheid* atau *utility*.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan kaum fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa *summon ius, summa injuria, summa lex, summa crux* yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang *substantive* adalah keadilan.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Dalam menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, maka pendaftaran tanah harus meliputi:

- a. Kadaster hak yaitu kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah hak dan pendaftaran bidang-bidang tersebut dalam daftar-daftar tanah. Bidang-bidang tanah hak adalah bidang-bidang yang dimiliki orang atau badan hukum dengan suatu hak.
- b. Pendaftaran hak yaitu kegiatan pendaftaran hak-hak dalam daftar buku tanah atas pemegang haknya.

Berdasarkan temuan penelitian dalam kasus putusan nomor 2649/ K/Pdt/2017, bahwa sebelum perkara ini dilimpahkan ke Pengadilan Mahkamah Agung, terlebih dahulu para penggugat telah mengajukan gugatan di pengadilan negeri Rokan Hilir dan diputus oleh majelis hakim pengadilan negeri Rokan Hilir dalam Putusan Nomor 20/Pdt.G/2014/PN.Rhl, menyatakan:

- a. Gugatan tidak dapat diterima atau *niet ontvankelijk verklaard (NO)*; dan
- b. Menolak eksepsi dari tergugat I dan tergugat II seluruhnya.

Berdasarkan putusan tersebut, maka para penggugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru Baru, kemudian diputus dengan putusan nomor 167/Pdt/2016/PT.Pbr dan menyatakan:

- a. Mengabulkan gugatan para penggugat,
- b. Bahwa para penggugat adalah pemilik yang sah atas objek perkara,
- c. Sertifikat hak milik atas nama Dra. Andarini tidak sah secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang pasti sama sekali.

Setelah tergugat I mendapatkan putusan tersebut lalu tergugat I mengajukan permohonan kasasi ke Pengadilan Mahkamah Agung dan diputus dengan amar Putusan Nomor 2649/K/Pdt/2017, memutuskan bahwa sertifikat hak milik atas nama Dra. Andarini, tidak sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum sama sekali.

Berdasarkan hal tersebut, analisis pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut ternyata bahwa tanah-tanah objek sengketa pada saat diterbitkan sertifikatnya oleh tergugat II atas permohonan tergugat I masih menjadi objek sengketa pada Pengadilan Negeri Dumai dengan Perkara Nomor 23/Pdt.G/2002/PN.Dum. Hal ini diketahui oleh para tergugat, bahwa pada saat itu perkara belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Maka dalam hal itu, sertifikat hak milik atas tanah tersebut mengandung cacat administrasi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, menentukan bahwa cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) yaitu:

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat administratif.

Dengan adanya cacat hukum administrasi dalam penerbitan sertifikat hak milik atas tanah dapat dilihat juga dalam Pasal 62 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yang menentukan bahwa sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrasi dilakukan pembatalan atau pemerintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-

undangan. Selanjutnya ditetapkan bahwa yang termasuk cacat hukum administrasi antara lain:

- a. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
- b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertifikat pengganti;
- c. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
- d. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
- e. Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah;
- f. Kesalahan subyek dan/atau obyek hak; dan
- g. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Dalam uraian tersebut terkait dengan kesalahan penerapan peraturan PPerundang-undangan dimana syarat dan prosedur pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam panduan pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah keterangan tanah tidak bersengketa, apabila hal tersebut tidak terpenuhi maka sertifikat cacat administrasi. Dengan demikian alasan-alasan tersebut sebagai pertimbangan kepada hakim Mahkamah Agung yang memutus perkara dalam putusan nomor 2649/K/Pdt/2017 dan menyatakan sertifikat hak milik atas tanah atas nama Dra. Andarini tidak sah secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukuk yang pasti sama sekali, karena pada saat penerbitan sertifikat tersebut objek pendaftaran tanah masih dalam objek sengketa pada Pengadilan Negeri Dumai dalam perkara nomor 23/Pdt.G/2002/PN.Dum. Jadi, kesalahan prosedur yang dilakukan oleh pejabat tata usaha negara dalam hal ini kantor pertanahan menyebabkan sertifikat yang terbit mengandung cacat hukum administrasi. Sehingga hal ini dapat menjadi alasan bagi hakim pengadilan Mahkamah Agung untuk menyatakan sertifikat hak milik tersebut tidak berkekuatan hukum.

Dengan demikian, apabila penerbitan sertifikat hak atas tanah mengandung salah satu atau lebih unsur yang terdapat dalam hal-hal yang termasuk sebagai cacat administrasi seperti yang telah disebutkan, maka sudah cukup menjadi alasan bagi pengadilan tata usaha negara mengeluarkan putusan berupa perintah untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah tersebut.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan bahwa kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, maka dapat disimpulkan bahwa sertifikat hak milik atas tanah mempunyai kekuatan hukum yang sah sepanjang penerbitan sertifikat tersebut memenuhi syarat dan prosedur sesuai dengan aturan yang berlaku, sebaliknya jika penerbitan sertifikat tersebut tidak memenuhi syarat dan prosedur maka sertifikat tersebut cacat administrasi dan tidak sah secara hukum.

5. REFERENSI

- Efendi, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*, Bandung: Alumni.
- Hararap, M. Yahya. 2010. *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Sinar Grafika.
- Hartanto, Andy. 2009. *Problematisa Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cet I, Yogyakarta: Laksbang Mediatma.
- Harefa, Arianus. 2018. "Kewenangan Penyidik Dalam Penanganan Tindak Pidana Narkoba Di Wilayah Hukum Kota Gunungsitoli." *Jurnal Education and Development*, Vol. 4, No. 1
- Harefa, Arianus. 2020. "Analisis Hukum Terhadap Penjatuhan Pidana Di Bawah Ancaman Minimum Kepada Pelaku Tindak Pidana Korupsi." *Jurnal Education and Development*, Vol. 8, No. 1
- Harefa, Arianus. 2020. "Criminal Law Policy Through Application of Capital Punishment on Corruption in Indonesia." *Internasional Journal Of Multi Science*, Vol. 1, No. 5
- Hulu, Klaudius Ilkam. 2018. "Analisis Yuridis Terhadap Perlindungan Anak Angkat Dikaitkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 54 Tahun 2007 Tentang Pengangkatan Anak." *Jurnal Education and Development*. vol. 5, no. 1
- Hulu, Klaudius Ilkam. 2020. "Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Penetapan Suku Bunga Yang Telah Disepakati Dalam Surat Perjanjian Kredit." *Jurnal Education and Development*. vol. 8, no. 2
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2014. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: PT. Interpretama Mandiri.
- Murad, Rusmadi. 1997. *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya Dalam Praktik*, Cetakan I. Jakarta: Mandar Maju.
- Perlindungan, A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Santoso, Urip. 2013. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Sumardjono, Maria S. W, 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Telaumbanua, Dalinama. 2015. "Pertanggungjawaban Pidana Korporasi Di Bidang Lingkungan Hidup." *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*. vol. 9, no. 1
- Telaumbanua, Dalinama. 2018. "Pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota." *Jurnal Education and Development*. vol. 4, no. 1
- Telaumbanua, Dalinama. 2019. *Hukum Ketenagakerjaan*. Deepublish.