

TINJAUAN HUKUM TERHADAP PROSES BALIK NAMA SERTIPIKAT TANAH YANG TIDAK MEMILIKI DOKUMEN LENGKAP

**Azizah
Muhammad Agus Salim
Universitas Islam Ogan Komering Ilir Kayuagung
e-mail: azizah_petty@yahoo.com**

ABSTRAK

Prinsip utama jual beli tanah adalah adanya hak yang melekat bagi pemilik, artinya seseorang memiliki kekuatan hukum sebagai pemilik hak atas tanah. Atas hak kepemilikan ini mengandung konsekuensi hukum, sehingga legalitas jual jika subyek hukum sah sebagai pemilik hak dan jual beli melalui mekanisme yang disepakati dan ditetapkan oleh ketentuan hukum. Artinya penjual benar-benar memiliki hak jual dengan dibuktikan Sertipikat yang terbit atas nama penjual selaku pemilik yang sah. Yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah mengenai akibat hukum terhadap sertipikat tanah yang dalam proses balik nama yang tidak memiliki dokumen lengkap berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian hukum normatif. Pada penelitian ini Penullis menyimpulkan akibat hukum terhadap pelaku/subjek adalah sebagai perbuatan yang melawan hukum baik karena kesalahan (*schuld*) maupun akibat kelalaian menjalankan kewajiban hukumnya. Atas perbuatan yang salah atau lalai tadi menghasilkan produk hukum sertipikat yang salah, baik kesalahan atas subjek hukum dalam sertipikat maupun kesalahan atas objek hukum dalam sertipikat tersebut dan sertipikat batal demi hukum karena kesalahan dalam pembuatan sertipikat. Kesalahan bisa saja karena adanya unsur penipuan (*bedrog*), kesesatan (*dwaling*) dan atau paksaan (*dwang*).

Kata Kunci: Akibat hukum, Balik Nama, Sertipikat Tanah.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bidang Tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang memiliki batas tertentu. Di atas bidang tanah tersebut terdapat hak atas tanah baik yang dimiliki secara perorangan maupun badan hukum. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok

Agraria (UUPA). Hak-hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan melalui undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam

Pasal 53 ayat (1) UUPA yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian. Hak-hak tersebut diusahakan hapus dalam waktu yang singkat.¹

Status tanah tertinggi di negara manapun memang Hak Milik. Tanah hak milik pada zaman penjajahan Belanda dahulu disebut tanah *eigendom*. Dalam Peraturan Pemerintah yang diamanatkan oleh UUPA yaitu dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa salah satu tujuan dari Pendaftaran Tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum. Penulis menganjurkan dengan keras agar segeralah Sertipikatkan tanah milik Anda. Dengan begitu kepemilikan Anda atas tanah tersebut dijamin kepastian dan perlindungan hukumnya dari tangan-tangan jahat atau itikad buruk pihak lain.²

Mutasi atau pendaftaran

peralihan hak atas tanah (berlaku juga untuk satuan rumah susun) sebagai istilah resmi untuk apa yang lebih populer dalam masyarakat dengan istilah “balik nama”. Peralihan hak atas tanah ini bisa terjadi karena beralih dan dialihkan. Beralih, misalnya karena pewarisan, sedangkan dialihkan, misalnya karena jual-beli, tukar-menukar, hibah dan penyertaan modal berupa bidang tanah ke dalam suatu perusahaan.³

Sebagai salah satu cara untuk mendapatkan atau memiliki tanah adalah dengan cara jual beli tanah, artinya pihak yang ingin memiliki tanah tersebut harus membeli dari orang yang menjual. Dengan adanya praktik jual beli tanah akan mempermudah seseorang untuk memiliki dan menguasai tanah yang selanjutnya dibuktikan dengan akta kepemilikan hak atas tanah tersebut. Praktik jual beli biasanya dibuatkan suatu perjanjian atau akta jual beli yang dibuat di hadapan notaris atau pejabat yang berwenang. Pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan

¹ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia : Jakarta, 2007, hlm. 5.

² Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah (Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda, dan Balik Nama, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia)*, Mandar Maju , Bandung, 2009, hlm.1

³*Ibid.*, hlm. 200.

hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk khusus perjanjian yang diatur dalam Undang-Undang. Dalam proses pembuatan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, dibutuhkan langkah-langkah yang harus dilalui oleh PPAT sebelum dilakukan penandatanganan akta jual belinya oleh para pihak yang berkepentingan. Setelah semua persyaratan dipenuhi termasuk pemeriksaan kebenaran Sertipikat tanah tersebut oleh PPAT maka penandatanganan akte jual beli tanah (AJB) harus dilakukan dihadapan PPAT setempat, yang menjadi permasalahan adalah bila persyaratan untuk balik nama tidak terpenuhi, maka penulis tertarik untuk membuat suatu penelitian mengenai tinjauan hukum terhadap proses balik nama sertipikat tanah yang tidak memiliki dokumen lengkap berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar

belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini mengenai tinjauan hukum terhadap proses balik nama sertipikat tanah yang tidak memiliki dokumen lengkap berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan, maka penelitian ini mempunyai tujuan untuk mengetahui akibat hukum terhadap proses balik nama sertipikat tanah yang tidak memiliki dokumen lengkap berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. yaitu jenis penelitian hukum yang menggunakan data sekunder atau data kepustakaan sebagai data utamanya.⁴ Penelitian ini bersifat

⁴ Zainuddin Ali, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 105 dalam pedoman penulisan usulan penelitian dan skripsi fakultas hukum uniski kayuagung, edisi revisi, hlm. 17

deskriptif yaitu sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subjek atau objek penelitian (seseorang, lembaga, masyarakat). Pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya.⁵

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Salah satu cara untuk mendapatkan atau memiliki tanah adalah dengan cara jual beli tanah, artinya pihak yang ingin memiliki tanah tersebut harus membeli dari orang yang menjual. Dengan adanya praktik jual beli tanah akan mempermudah seseorang untuk memiliki dan menguasai tanah yang selanjutnya dibuktikan dengan akta kepemilikan hak atas tanah tersebut. Praktik jual beli biasanya dibuatkan suatu perjanjian atau akta jual beli yang dibuat dihadapan notaris atau pejabat yang berwenang. Perjanjian

pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya asalkan ketentuan perjanjian tersebut tidak bertentangan, baik dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum, maupun kesusilaan.⁴

Perjanjian jual beli tanah merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dengan dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶ Menurut ketentuan tersebut di atas dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan

⁵Anonim, Penelitian Deskriptif, https://id.m.wikipedia.org/wiki/Penelitian_deskriptif/, Diakses 6 Maret 2022, pukul 05:41 WIB.

⁶Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2003, hlm. 205 dalam M. Adib luthfi, *Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaran* Jurnal Akta, Vol. 5, No. 1, 2018, hlm. 66.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta autentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah, sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷

Prinsip utama jual beli tanah adalah adanya hak yang melekat bagi pemilik, artinya seseorang memiliki kekuatan hukum sebagai pemilik hak atas tanah. Atas hak kepemilikan ini mengandung konsekuensi hukum, sehingga legalitas jual jika subyek hukum sah sebagai pemilik hak dan jual beli melalui mekanisme yang disepakati dan ditetapkan oleh ketentuan hukum. Artinya penjual benar-benar memiliki hak jual dengan dibuktikan Sertipikat yang terbit atas nama penjual selaku pemilik yang sah.

Dalam proses pembuatan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, dibutuhkan langkah-langkah yang harus dilalui oleh PPAT

sebelum dilakukan penandatanganan akta jual belinya oleh para pihak yang berkepentingan. Setelah semua persyaratan dipenuhi termasuk pemeriksaan kebenaran Sertipikat tanah tersebut oleh PPAT maka penandatanganan akte jual beli tanah (AJB) harus dilakukan dihadapan PPAT setempat yang dihadiri oleh kedua belah pihak penjual dan pembeli. Proses balik nama sertipikat hak milik jual beli tanah menurut UUPA, adalah setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada pembeli, nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan Sertipikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dan nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertipikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk kemudian dalam waktu 14

⁷ *Ibid.*

hari sampai maksimal 20 hari pembeli sudah dapat mengambil sertipikat yang sudah beralih menjadi atas nama pembeli di Kantor Pertanahan. Saat menghadap ke PPAT untuk membuat Akta Jual Beli tanah, maka syarat-syarat yang harus dipenuhi tersebut antara lain sebagai berikut:

Syarat yang dipersiapkan pihak penjual, antara lain:

- 1). Asli Sertipikat Hak Atas Tanah yang akan dijual;
- 2). Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- 3). Kartu Keluarga (KK);
- 4). Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Pajak Penghasilan (PPH) ;
- 5). Surat Persetujuan pihak keluarga;
- 6). Surat pernyataan bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa;
- 7). Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);

Syarat yang dipersiapkan pihak pembeli, antara lain:

- 1). Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- 2). Kartu Keluarga (KK);
- 3). Uang untuk pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai di hadapan PPAT;

4). BPJS Kesehatan;

5). Nomor Pokok Wajib Pajak;

6). Bukti bayar pajak BPHTB.⁸

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Untuk menunjang perkembangan Hukum Tanah Nasional dimana hukum adat merupakan sumber utamanya dan sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah

⁸<https://properti.kompas.com/read/2013/07/08/1047361/Catat.Langkah.dan.Syarat.Membuat.AJB.Tanah.?page=all>, diakses pada tanggal 14-Maret-2022, pukul 20:34 WIB

- 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.

Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya⁹.

Di Indonesia setiap hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun di

daftar dengan membukukannya dalam buku tanah, yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya, yang dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan serta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 (Pasal 29 PP Nomor 24 Tahun 1997). Selanjutnya menurut Pasal 31 PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertifikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis dalam buku tanah¹⁰.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. kepastian dan perlindungan hukum tersebut dibuktikan dengan adanya alat bukti yang dihasilkan dari pendaftaran

⁹ Harsono, B. (1990). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I: Hukum Tanah Nasional. Jakarta: Djembatan, dalam Andina Alfia Rizqi, Yusriyadi, *perlindungan hukum pemilik sertifikat hak atas tanah dalam hal terjadi kesalahan data penerbitannya*, Jurnal Notarius, Vol. 11, No. 2, 2018, hlm. 142

¹⁰ *Ibid.*

tanah yang berupa Buku tanah dan Sertipikat tanah yang terdiri atas salinan Buku tanah dan Surat Ukur. Setelah diterbitkannya sertipikat hak atas tanah oleh instansi terkait, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional, tidak menjamin pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat tidak dapat digugat oleh pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah yang sama. Hal ini karena sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA adalah sistem pendaftaran negatif yaitu dimana bagi pihak lain yang merasa mempunyai hak yang lebih kuat dengan disertai bukti-bukti yang dimilikinya dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan. Apabila pembuktian tersebut dapat dibuktikan maka sertipikat yang telah diterbitkan dapat dibatalkan.

Sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti yang mutlak. Artinya apabila terdapat kekeliruan dalam sertipikat tersebut maka masih dimungkinkan untuk dikoreksi melalui pembatalan¹¹. Selain itu pada

saat pengurusan sertipikat ternyata masih banyak sertipikat yang mengandung kesalahan penerbitan baik kesalahan prosedur, kesalahan ukur, kesalahan dalam penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan pencantuman subyek hak, kesalahan obyek haknya, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas tanah, kesalahan tumpang tindih hak, kesalahan data fisik dan yuridis, dan kesalahan administrasi lainnya seperti yang tercantum dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999.

Bagi pemegang hak, sertipikat yang mengandung kesalahan dalam penerbitan sertipikat seharusnya diberikan perlindungan hukum sebagaimana maksud undang-undang mengenai pendaftaran tanah yaitu jaminan kepastian hukum hak atas tanah sehingga dapat merugikan pemegang hak tersebut. Pemegang sertipikat yang terjadi kesalahan dalam penerbitannya memiliki implikasi tidak saja terhadap pemegang hak yang beritikad baik dalam memperoleh tanah tersebut, tetapi juga bagi pihak ketiga atau

¹¹ Hartanto, A. (2014). *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: LaksBang Justitia dalam Andina Alfia Rizqi, Yusriyadi, *perlindungan hukum pemilik sertipikat hak atas tanah dalam hal terjadi kesalahan data penerbitannya*, Jurnal Notarius, Vol. 11, No. 2, 2018, hlm. 143

pihak yang akan berkepentingan baik terhadap tanah yang bersangkutan. Untuk menanggulangi timbulnya kesalahan dalam penerbitan sertifikat perlu adanya upaya aktif dan peran serta dari segenap lapisan masyarakat serta instansi yang terkait dengan bidang pertanahan seperti Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kantor Badan Pertanahan Nasional, serta peranan penegak hukum atau badan peradilan.

Sertipikat hak atas tanah adalah suatu produk Pejabat Tata Usaha Negara (TUN), sehingga atas berlakunya ketentuan-ketentuan Hukum Administrasi Negara. Atas perbuatan hukum tersebut seseorang selaku pejabat TUN dapat saja melakukan perbuatan-perbuatan yang terlingkup sebagai perbuatan yang melawan hukum baik karena kesalahan (*schuld*) maupun akibat kelalaian menjalankan kewajiban hukumnya. Atas perbuatan yang salah atau lalai tadi menghasilkan produk hukum sertifikat yang salah, baik kesalahan atas subjek hukum dalam sertifikat maupun kesalahan atas objek hukum dalam sertifikat tersebut. Kesalahan mana telah ditenggarai dapat terjadi dalam

berbagai proses pendaftaran tanah. Kesalahan dalam pembuatan sertifikat bisa saja karena adanya unsur penipuan (*bedrog*), kesesatan (*dwaling*) dan/ atau paksaan (*dwang*), dalam buku tanah. Dengan demikian sertifikat yang dihasilkan dapat berakibat batal demi hukum. Adapun bagi subyek yang melakukan hal tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*). Apabila perbuatan dilakukan oleh alat-alat perlengkapan negara/BPN, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai *onrechtmatige overheidsdaad* artinya sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan dengan ketentuan peraturan perundang – undangan. atau penyalahgunaan kewenangan dari Pejabat Tata Usaha Negara¹².

¹² Kalo, S. (2007). *Aspek dan Implikasi Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Penerbitan Sertifikat Hak-Hak Atas Tanah*. In *Pertemuan Koordinasi Teknis Kuasa Hukum Pemda untuk Penanganan Perkara di Peradilan* (p. 15). Medan dalam Andina Alfia Rizqi, Yusriyadi, *perlindungan hukum pemilik sertifikat hak atas tanah dalam hal terjadi kesalahan data penerbitannya*, Jurnal Notarius, Vol. 11, No. 2, 2018, hlm. 145

Perbuatan hukum Pemerintah/BPN dalam melakukan pendaftaran tanah dan menerbitkan sertifikat sebagai perbuatan hukum untuk menimbulkan keadaan hukum baru dan melahirkan hak-hak serta kewajiban-kewajiban hukum baru terhadap orang atau subyek hukum tertentu harus memenuhi syarat-syarat dan tidak boleh mengandung unsur kesalahan baik menyangkut aspek teknis pendaftaran tanah maupun aspek yuridis. Pasal 52 UUPA telah mengamanatkan penegakan hukum dan bidang pendaftaran tanah dapat dikenakan sanksi pidana atas perbuatan-perbuatan tertentu. Peraturan pelaksanaan dari ketentuan ini dirumuskan dalam Pasal 42 sampai dengan Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Kebijakan kriminalisasi dalam PP 10/1961 dengan tegas menentukan bahwa sanksi pidana terhadap pelanggaran batas-batas dari suatu bidang tanah dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria. Kesalahan data fisik maupun data yuridis dalam pendaftaran tanah akan

mengakibatkan hilangnya unsur kepastian hukum hak atas tanah, sehingga orang yang berhak terhadap tanah tersebut akan dirugikan. Kesalahan juga akan berakibat terjadinya informasi yang salah di BPN sebagai alat kelengkapan negara yang akibatnya juga berarti menciptakan administrasi pertanahan yang tidak tertib.

Badan Pertanahan Nasional menurut teori Parsons mengandung dua pengertian utama yaitu Pertama, merupakan suatu kesatuan dari beberapa sub sistem pendaftaran tanah atau elemen definisi pada sistem pendaftaran tanah yang menekankan pada komponen atau elemennya, Kedua, merupakan suatu prosedur birokrasi secara umum yaitu untuk mencapai tujuan definisi birokrasi yang menekankan prosedur. Sistem pendaftaran tanah yang menerangkan bahwa sistem birokrasi adalah komponen-komponen atau subsistem-subsistem pendaftaran tanah yang saling berinteraksi, dimana masing-masing bagian tersebut dapat bekerja secara sendiri-sendiri (*independent*) atau bersama-sama serta saling berhubungan membentuk satu kesatuan sehingga

tujuan atau sasaran sistem pendaftaran tanah tersebut dapat tercapai secara keseluruhan.

Sistem pendaftaran tanah yang menekankan pada prosedurnya menerangkan bahwa sistem pendaftaran tanah adalah suatu jaringan kerja dari prosedur-prosedur birokrasi yang saling berhubungan, berkumpul bersama untuk melakukan suatu kegiatan atau untuk menyelesaikan suatu sasaran tertentu. Teori ini adalah lukisan abstraksi yang sistematis mengenai keperluan sosial (kebutuhan fungsional) tertentu, yang mana setiap masyarakat termasuk birokrat harus memeliharanya untuk memungkinkan pemeliharaan kehidupan sosial yang stabil¹³.

Penerbitan sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah termasuk perubahan-perubahan menyangkut subjek, status hak dan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanahnya merupakan alat

pembuktian yang kuat. Hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. Apabila ternyata dalam pendaftaran tanah ada data yang tidak benar, maka akan diadakan perubahan dan pembetulan atas kesalahan tersebut. Pembetulan tersebut dilakukan langsung oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

IV. PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya, bahwa dapat disimpulkan akibat hukum terhadap sertifikat tanah yang dalam proses balik nama yang tidak memiliki dokumen lengkap berdasarkan berdasarkan peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- a. Sertipikat batal demi hukum karena kesalahan dalam pembuatan sertipikat. Kesalahan bisa saja karena adanya unsur penipuan (*bedrog*), kesesatan (*dwaling*)

¹³ Widhi, H. (2014). *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*. Yogyakarta: Thafa Media dalam Andina Alfia Rizqi, Yusriyadi, *perlindungan hukum pemilik sertifikat hak atas tanah dalam hal terjadi kesalahan data penerbitannya*, Jurnal Notarius, Vol. 11, No. 2, 2018, hlm. 150

- dan/ atau paksaan (*dwang*),
- b. Akibat hukum terhadap pelaku/subjek adalah sebagai perbuatan yang melawan hukum baik karena kesalahan (*schuld*) maupun akibat kelalaian menjalankan kewajiban hukumnya. Atas perbuatan yang salah atau lalai tadi menghasilkan produk hukum sertipikat yang salah, baik kesalahan atas subjek hukum dalam sertipikat maupun kesalahan atas objek hukum dalam sertipikat tersebut.

B. Saran

Hendaknya pada saat melakukan transaksi jual beli tanah, harus disertai akta autentik yang melibatkan pihak notaris, sehingga tidak terjadi kesalahan dalam penerbitan sertipikat dan ada perlindungan hukum terhadap warga masyarakat pemilik tanah bila pendaftaran tanah ada data yang tidak benar karena kesalahan dalam pembuatan sertipikat yang bisa saja karena adanya unsur penipuan (*bedrog*), kesesatan (*dwaling*) dan/ atau paksaan (*dwang*), dalam buku tanah.

dalam buku tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Herman, 2009, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah (Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda, dan Balik Nama, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia)*, Mandar Maju: Bandung.

Florianus SP Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia: Jakarta.

Zainuddin Ali, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika: Jakarta.

B. Jurnal

M. Adib luthfi, 2018, *Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaran Jurnal Akta*, Vol. 5, No. 1.

Andina Alfia Rizqi, Yusriyadi, 2018, *Perlindungan Hukum Pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Terjadi Kesalahan Data Penerbitannya*, Jurnal Notarius, Vol. 11, No. 2.

C. Internet

Penelitian Deskriptif
[https://id.m.wikipedia.org/wiki/ Penelitian deskriptif/](https://id.m.wikipedia.org/wiki/ Penelitian_deskriptif/), diakses 6 Maret 2022, pukul 05:41 WIB.

Langkah dan Syarat Membuat AJB Tanah, <https://properti.kompas.com/read/2013/07/08/1047361Catat.Langkah.dan.Syarat.Membuat.AJB.Tanah.?page=all>, diakses pada tanggal 14-Maret-2022, pukul 20:34 WIB.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

D. Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria