

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 14 September 2023, Revised: 19 September 2023, Publish: 20 September 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah tanpa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHT) dari Pemilik Tanah Sebelumnya

Muhammad Fandi Asnan¹, Siti Mahmudah²

¹ Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

² Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia

Corresponding Author: Muhammad Fandi Asnan¹

Abstract: *There was a land dispute problem in Parit Village which led to a fight over land ownership by the first party as the owner of the land certificate without being accompanied by a Statement of Relinquishment of Land Rights (SPPHT) from the second party as the previous owner. The purpose of this research is to find out the procedures for land registration using the SPPHT from the previous owner and the legal consequences that arise as a consequence of the absence of the SPPHT in making certificates. In this study, the research method used is juridical-normative. The data collection technique used in this research is literature study, namely by focusing on appropriate legal sources. The results of the study show that in the procedure for registering land certificates for the transfer of land rights, the SPPHT has an important position as one of the conditions that must be met by both parties. The existence of SPPHT is necessary to ensure the validity and legal certainty in making land certificates. However, if the SPPHT is not included in the process of making land certificates, it can result in the issuance of multiple certificates. This can have an impact on the existence of sanctions given to the parties involved in the problem.*

Keyword: *Juridical Review, Land Certificate, Letter of Relinquishment of Land Rights (SPHT).*

Abstrak: Adanya permasalahan sengketa tanah di Desa Parit yang berujung pada pertarungan kepemilikan tanah oleh pihak pertama selaku pemilik sertifikat tanah tanpa disertai Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPPHT) dari pihak kedua selaku pemilik sebelumnya. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana prosedur pendaftaran tanah menggunakan SPPHT dari pemilik sebelumnya serta akibat hukum yang timbul sebagai konsekuensi dari ketiadaan SPPHT dalam pembuatan sertifikat. Pada penelitian ini, metode penelitian yang dipakai yaitu yuridis-normatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu studi literatur, yaitu dengan berpusat pada sumber hukum yang sesuai. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam prosedur pendaftaran sertifikat tanah untuk peralihan hak atas tanah, SPPHT memiliki kedudukan penting dalam melengkapi syarat yang harus diselesaikan oleh kedua belah pihak. Adanya SPPHT ini diperlukan untuk memastikan keabsahan dan kepastian hukum dalam pembuatan

sertifikat tanah. Namun, jika SPPHT tidak disertakan dalam proses pembuatan sertifikat tanah, dapat mengakibatkan terbitnya sertifikat ganda. Hal ini dapat berdampak pada adanya sanksi yang diberikan pada pihak yang ikut pada permasalahan tersebut.

Kata Kunci: Tinjauan Yuridis, Sertifikat Tanah, Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPPHT).

PENDAHULUAN

Yuridis adalah istilah yang mengacu pada semua yang memiliki hubungan dengan hukum atau aspek hukum suatu masalah. Tinjauan yuridis mengacu pada analisis atau penelaahan terhadap suatu permasalahan dari segi hukum, termasuk aspek legalitas, kepatuhan terhadap peraturan, interpretasi hukum, dan konsekuensi hukum yang terkait (Saktia 2013). Dalam konteks penerbitan sertifikat tanah tanpa Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPPHT), tinjauan yuridis akan melibatkan analisis terhadap peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku dalam suatu yurisdiksi untuk menentukan apakah tindakan tersebut sah atau melanggar hukum.

Yurisdiksi mengacu pada wilayah geografis, lembaga, atau otoritas yang memiliki wewenang hukum untuk membuat, menerapkan, dan menafsirkan hukum (Friedman 2019). Yurisdiksi dapat merujuk pada tingkat nasional, regional, atau lokal, tergantung pada konteksnya. Secara umum, yurisdiksi mengatur batas-batas hukum yang berlaku di suatu wilayah atau untuk suatu subjek hukum tertentu. Dalam konteks hukum properti, yurisdiksi biasanya merujuk pada yurisdiksi di mana tanah tersebut terletak. Setiap yurisdiksi memiliki sistem hukumnya sendiri, termasuk peraturan dan prinsip hukum yang berlaku di wilayah tersebut. Mungkin ada perbedaan dalam sistem hukum di berbagai negara, dan terkadang berbeda di dalam satu negara., sistem hukum dapat bervariasi antara yurisdiksi provinsi atau wilayah. Penting untuk memahami yurisdiksi yang relevan dalam suatu masalah hukum, karena hal itu akan mempengaruhi peraturan yang berlaku, prosedur hukum yang harus diikuti, dan otoritas yang memiliki wewenang dalam kasus tersebut. Dalam konteks penerbitan sertifikat tanah tanpa SPPHT, yurisdiksi yang relevan adalah yurisdiksi tempat tanah tersebut terletak, di mana hukum properti dan peraturan terkait diterapkan. Dalam banyak yurisdiksi, penerbitan sertifikat tanah atau akta kepemilikan tanah yang sah memerlukan persyaratan tertentu, termasuk pengajuan SPPHT dari pemilik tanah sebelumnya. SPPHT adalah dokumen yang dikeluarkan oleh pemilik tanah sebelumnya yang menyatakan bahwa dia telah sepenuhnya melepaskan hak-haknya atas tanah tersebut kepada pihak yang mengajukan permohonan sertifikat atau akta kepemilikan tanah.

Tujuan dari SPPHT adalah bertujuan dalam memberikan sebuah kepastian hukum atas pemilik baru tanah, serta mencegah sengketa dan klaim yang mungkin timbul dari pemilik sebelumnya (Simbolon 2016). Dalam banyak kasus, pihak yang bertanggung jawab untuk menerbitkan sertifikat tanah akan memeriksa keberadaan SPPHT sebelum menerbitkan sertifikat baru. Jika penerbitan sertifikat tanah dilakukan tanpa SPPHT yang sah, hal ini dapat mengakibatkan potensi komplikasi hukum di masa depan.. Misalnya, pemilik sebelumnya masih dapat mengklaim hak atas tanah tersebut atau mempermasalahkan keabsahan sertifikat tanah yang diterbitkan. Seringkali, pihak yang membeli atau menerima tanah tersebut tanpa SPPHT mungkin menghadapi risiko kehilangan kepemilikan atas tanah tersebut.

Tanah sendiri memiliki nilai yang tinggi dilihat dari berbagai sudut pandang masyarakat yang menggunakan serta mengolahnya, maka dari itu tanah harus dijaga dan dipelihara dengan baik serta diakui keberadaanya sehingga tidak mengakibatkan permasalahan. Bertolak dari pandangan tersebut maka untuk menjamin dan melindungi kepemilikan hak atas tanah diperlukanlah suatu kepastian hukum. Kepastian merupakan aspek integral dari hukum, khususnya yang berkaitan dengan norma hukum tertulis (Hijmans,

2006). Makna kepastian dalam hukum akan kehilangan nilainya apabila tidak bisa menjadi dalam dasar dan pedoman terhadap perilaku atas orang maupun badan hukum. Dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 D Ayat (1) kepastian hukum telah dijelaskan yang berbunyi “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Dalam bidang pertanahan ketentuan ini juga masih diterapkan (Indri, 2014).

Jenis-jenis hak atas tanah yang secara sah dapat diberikan oleh negara kepada orang pribadi atau badan hukum sebagai subjek hukum ditentukan oleh Pasal 4 UUPA, sesuai dengan kewenangan negara sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 Ayat (2) UUPA. bertindak. Hak atas tanah perdata yang diberikan sesuai dengan Pasal 16 UUPA, dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum atas tanah tersebut (Indri, 2014).

Sesuai ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, pemerintah menerbitkan sertifikat sebagai barang bukti penting dan sah bagi pemegang hak atas tanah dalam menjamin kepastian hukum. Tujuan utama UUPA adalah untuk mengadvokasi pelaksanaan prosedur pendaftaran tanah oleh pemerintah untuk memastikan adanya kepastian hukum. Proses pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA nomor 5 tahun 1960, dan selanjutnya dilaksanakan melalui pemberlakuan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 (PP 10/1961) yang berlaku selama 27 tahun. Selanjutnya, pemerintah melakukan upaya regulasi melalui penerbitan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang merupakan modifikasi dari Peraturan Presiden No. 10 Tahun 1961 yang telah ditetapkan sebelumnya. Peraturan yang telah direvisi tersebut mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997 (Tehupeiory dan Aartje, 2012). Setelah pendaftaran tanah, pihak yang bersangkutan ataupun badan hukum segera menerima bukti hak dan kepemilikan tanah berupa sertifikat tanah.

Sertifikat tanah yang di keluarkan pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai tanda bukti hak dan kepemilikan tanah kepada orang ataupun badan hukum. Gabungan dari salinan buku tanah serta surat ukur asli yang telah dijahit dan ditutupi merupakan sertifikat tanah. Sertifikat memberikan kepastian hukum karena penyelenggaraan pengadaannya melalui kegiatan penting berupa pengukuran, pemetaan dan pembukuan (Tehupeiory dan Aartje, 2012).

Penerbitan sertifikat Hak Milik atas tanah bertujuan untuk mengurangi terjadinya sengketa tanah. Tidak hanya itu pemilik tanah orang atau badan hukum dapat memperoleh bukti secara yuridis dan fisik mengenai hak atas tanahnya yang kemudian diakui secara hukum. Sertifikat seperti yang dijelaskan pada Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yaitu “tanda bukti yang kuat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya diterima sebagai data yang benar”. Dapat ditarik sebuah kesimpulan yaitu sertifikat yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah mungkin saja keliru atau dipengaruhi oleh berbagai faktor (Indri, 2014). Hal-hal seperti inilah yang dapat mengakibatkan persoalan persengketaan atas tanah.

Persoalan tentang persengketaan tanah di Indonesia memang bukanlah suatu persoalan baru, salah satunya persoalan yang terjadi di wilayah Provinsi Nusa Tenggara Timur. Berdasarkan bahan hukum yang diperoleh dari hasil wawancara oleh calon peneliti yang bertempat di Desa Pariti, calon peneliti mendapati bahwa adanya permasalahan sengketa tanah yang terjadi atas sebidang tanah yang berada di dusun III, RT 009/RW 005, Desa Pariti, Kecamatan Sulamu, Kabupaten Kupang.

Tanah tersebut memiliki luas 1.065 m² Tanah tersebut memiliki batas-batas tanah sebagaimana tergambar dalam sertifikat tanah tersebut sebagai berikut, Berbatasan dengan jalan desa di utara, properti Gasper F di timur, R.M. Bello di selatan, dan jalan desa di barat. di dalam sebidang tanah tersebut telah membangun sebuah bangunan yang difungsikan sebagai kios, sebuah tugu simbol keluarga berbentuk orang menggunakan topi Ti'i Langga dan sebuah kandang ternak babi. Tanah tersebut memiliki legalitas hukum berupa sertifikat Tanah yang dimiliki oleh pihak pertama yang diterbitkan pada tahun 2000. Namun setelah

18 tahun kemudian tepatnya pada tahun 2018 diterbitkan lagi sertifikat dengan kepemilikan sertifikat atas nama pihak kedua. Dari keterangan pihak pertama bahwa pihak kedua membuat sertifikat tersebut tanpa sepengetahuan pihak pertama dan tidak adanya pertemuan sebelumnya antara kedua pihak untuk proses pemindahan hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan uraian kronologis permasalahan tanah tersebut, ditemukan permasalahan terkait problematika sengketa tanah di Desa Pariti, yakni terdapat seseorang yang mengakui tanah milik orang lain yang memiliki sertifikat tanah, tanpa adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPPHT) sebagai suatu syarat sesuai prosedur penerbitan sertifikat yang diberikan kepadanya atas tanah tersebut oleh pihak pemilik sebelumnya. Permasalahan ini kemudian menimbulkan terjadinya persengketaan perebutan hak milik atas tanah tersebut oleh pihak pertama sebagai pelaku pembuatan sertifikat tanah tanpa SPPHT dari korban.

Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui bagaimana prosedur pendaftaran tanah menggunakan SPPHT dari pemilik sebelumnya, akibat hukum yang timbul sebagai konsekuensi dari tidak adanya SPPHT dalam pembuatan sertifikat.

METODE

Metode penelitian yuridis-normatif adalah pendekatan penelitian yang digunakan untuk menganalisis masalah hukum dengan fokus pada aspek normatif atau hukum tertulis. Metode ini menekankan pada analisis terhadap peraturan hukum, doktrin hukum, putusan pengadilan, dan sumber-sumber hukum lainnya guna memahami dan mengevaluasi isu-isu hukum (Peter Mahmud Marzuki, 2011: 35). Metode penelitian yuridis-normatif dapat digunakan untuk memahami, menafsirkan, dan mengevaluasi isu-isu hukum yang berhubungan pada norma hukum yang masih berjalan. Pada penelitian ini metode yang digunakan yaitu hukum akademis untuk memberikan landasan hukum dan pemahaman yang mendalam terhadap masalah hukum yang dikaji.

Berikut adalah beberapa langkah umum yang terlibat dalam metode penelitian yuridis-normatif: (1) Identifikasi permasalahan: Tentukan permasalahan hukum yang akan diteliti secara jelas dan terperinci. Definisikan pertanyaan penelitian yang ingin dijawab. (2) Pemilihan sumber hukum: Identifikasi sumber hukum yang sesuai dalam menjawab permasalahan dalam penelitian ini. Sumber-sumber hukum ini dapat meliputi undang-undang, peraturan, putusan pengadilan, doktrin hukum, konvensi internasional, dan literatur hukum lainnya. (3) Pengumpulan data: mengumpulkan dan menganalisis sumber-sumber hukum yang relevan berhubungan pada masalah yang akan dikaji. Serta, mempelajari dan memahami konteks hukum yang berkaitan dengan topik penelitian. (4) Evaluasi hukum: meninjau sumber-sumber hukum yang dikumpulkan untuk memahami isu hukum yang terlibat. Lalu, mengidentifikasi argumen dan pendekatan yang digunakan dalam sumber-sumber hukum tersebut. (5) Analisis hukum: melakukan analisis terhadap sumber-sumber hukum yang relevan dan identifikasi argumen yang mendasarinya. Selanjutnya, identifikasi kerangka hukum yang berlaku dan hubungan antara sumber hukum yang berbeda. (6) Terakhir, menarik kesimpulan berdasarkan analisis hukum yang telah dilakukan. Jawab pertanyaan penelitian dan diskusikan implikasi dari temuan tersebut.

Jenis data hukum yang dipakai yaitu, data sekunder. Sumber daya hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdapat 3 jenis hukum. Jenis hukum tersebut yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan juga tersier. Metode penelitian yuridis-normatif meliputi tiga pendekatan yang berbeda, yaitu pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).

Pendekatan historis (*historical approach*). Pendekatan ini dipakai sebagai dalam pemahaman nilai-nilai sejarah yang mempengaruhi peraturan perundang-undangan. Peneliti menganalisis konteks historis, termasuk latar belakang sosial, politik, dan ekonomi pada saat peraturan tersebut dibuat atau diubah. Dengan mempelajari nilai-nilai yang terkandung dalam

peraturan tersebut, peneliti dapat menginterpretasikan tujuan legislasi dan konteks hukum yang ada pada saat itu.

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan ini mengacu pada doktrin dan pandangan yang tumbuh pesat di pada ilmu hukum. Peneliti menggunakan dasar konsep hukum, prinsip-prinsip umum, serta teori hukum untuk menganalisis masalah hukum yang diteliti. Pendekatan ini melibatkan pemahaman terhadap istilah-istilah hukum yang digunakan, konsep-konsep hukum yang terkait, dan hubungan antara mereka. Peneliti juga dapat merujuk pada pandangan para ahli dan doktrin hukum yang relevan.

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Dalam pendekatan ini berfokus pada pemahaman hirarki dan asas-asas pada peraturan perundangan. Pada pendekatan perundang-undangan, peneliti melakukan analisis terhadap teks peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk undang-undang, peraturan pemerintah, dan peraturan daerah. Tujuannya adalah untuk memahami secara rinci ketentuan hukum yang terkandung dalam peraturan tersebut dan bagaimana peraturan tersebut diinterpretasikan oleh otoritas yang berwenang.

Adapun prosedur yang digunakan dalam penelitian. Prosedur yang dilakukan dalam penelitian dengan metode yuridis-normatif yang mencakup pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan historis dapat melibatkan dua tahap penting, yaitu penelitian kepustakaan (*library research*) serta penelitian lapangan (*field research*) jika diperlukan.

Pada penelitian kepustakaan (*library research*), tahap ini melibatkan pengumpulan bahan-bahan hukum serta sumber penelitian lain yang memiliki kaitan dalam permasalahan yang diteliti. Langkah-langkah dalam penelitian kepustakaan yaitu: Mengidentifikasi sumber-sumber hukum yang relevan, yakni meliputi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dokumen-dokumen resmi, dan literatur hukum terkait. Selanjutnya, mengumpulkan bahan-bahan hukum. Dalam langkah ini, peneliti mencari dan mengumpulkan bahan-bahan hukum yang diperlukan, seperti undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan pengadilan, dan dokumen lain yang berkaitan. Langkah terakhir, mengklasifikasikan dan menganalisis bahan-bahan hukum. Setelah mengumpulkan bahan-bahan hukum, peneliti melakukan klasifikasi dan analisis terhadap bahan-bahan tersebut. Hal ini melibatkan pembacaan dan pemahaman terhadap isi hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian.

Penelitian lapangan (*field research*) yakni, dalam penelitian ini dilakukan dalam rangka mencari data primer dengan tujuan memperkuat penelitian. Prosedur dilakukan dalam penelitian lapangan akan bervariasi tergantung pada permasalahan yang diteliti dan metode yang digunakan. Contoh metode penelitian lapangan yang dapat dilakukan adalah wawancara, observasi, atau studi kasus. Data yang sudah didapatkan pada penelitian ini dapat digunakan dalam memberikan konteks praktis serta mendalam terkait dengan permasalahan yang diteliti.

Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu tahap yang umum dilakukan dalam metode penelitian yuridis-normatif untuk memperoleh dasar pemahaman hukum yang diperlukan. Namun, penelitian lapangan (*field research*) dapat dilakukan jika diperlukan untuk memperoleh data primer yang mendukung analisis dan temuan dalam penelitian. Kombinasi dari kedua tahap ini dapat memberikan landasan yang kuat dalam melakukan penelitian dengan pendekatan yuridis-normatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Prosedur pendaftaran tanah tanpa menggunakan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPPHT) dari pemilik sebelumnya

Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa “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 surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Proses pendaftaran tanah dapat dibagi menjadi dua tahap yang berbeda: pendaftaran awal dan pemeliharaan data pendaftaran yang berkelanjutan, sebagaimana yang sudah ditetapkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah. Peraturan tersebut memuat mekanisme pelaksanaan pendaftaran tanah. Pelaksanaan jenis-jenis pendaftaran tersebut tunduk pada pengaturan tambahan dengan Peraturan No. 8 Tahun 2012 oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang mengubah Peraturan No. 3 Tahun 1997 oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan. Badan Pertanahan Nasional. Peraturan tersebut menjadi pedoman pelaksanaan pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah mula-mula berkaitan dengan badan-badan pendaftaran tanah yang tidak tercatat dalam buku register. Pelaksanaan awal pendaftaran tanah dilakukan melalui dua cara yang berbeda, yaitu sistematis dan sporadis sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan dilaksanakan melalui PMNA/Ka BPN No. 8 Tahun 2012. Proses pendaftaran tanah secara sistematis diatur dengan keputusan menteri yang mengatur pedoman tata cara bagi daerah yang ditunjuk. Tata cara pendaftaran tanah yang sistematis diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan selanjutnya dilaksanakan melalui PMNA/Ka BPN No.8 Tahun 2012, khususnya pada Pasal 46 sampai dengan Pasal 66. Proses pendaftaran tanah secara sistematis terdiri dari beberapa tahapan yang berbeda, meliputi penyusunan rencana kerja, persiapan pendaftaran tanah, pembentukan panitia adjudikasi dan gugus tugas, tahap penyuluhan, pengumpulan data fisik dan yuridis, pengumuman data fisik dan yuridis, pengesahan data tersebut, pengukuhan konversi, pengakuan dan pemberian hak, dan tahap akhir pembukuan hak dan pengeluaran sertifikat.

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah pendaftaran awal terhadap satu atau beberapa obyek tanah dalam suatu wilayah tertentu, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama. Proses pendaftaran tanah sporadis dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang selanjutnya dilaksanakan melalui PMNA/Ka BPN No.8 Tahun 2012, khususnya pada Pasal 73 sampai dengan Pasal 93. Proses pendaftaran tanah sporadis terdiri dari beberapa tahapan, antara lain pengajuan permohonan oleh pihak yang berkepentingan, pengukuran, pengumpulan dan analisis data yuridis mengenai bidang tanah, pengumuman dan pengesahan data fisik dan yuridis, pengukuhan konvensi dan pengakuan hak, pencatatan hak, dan penerbitan sertifikat.

Pemeliharaan data merupakan kegiatan yang sangat penting dalam pendaftaran tanah yang menyangkut penyesuaian data baik fisik maupun yuridis dalam berbagai dokumen seperti peta pendaftaran, daftar nama, daftar tanah, sertifikat, dan kertas ukur. Proses ini diperlukan untuk memastikan bahwa dokumen-dokumen ini secara akurat mencerminkan setiap perubahan yang mungkin terjadi. Pengurusan data pendaftaran tanah merupakan proses berjenjang yang meliputi pengajuan permohonan peralihan hak atas tanah, pembuatan surat pelepasan hak atas tanah sesuai dengan pedoman yang digariskan dalam Pasal 95 sampai dengan 102 PMNA/ Ka BPN No. 8 Tahun 2012, pendaftaran peralihan hak atas tanah, dan pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat, dan daftar lain yang relevan, seperti yang sudah ditetapkan dalam Pasal 105 PMNA/Ka BPN No. 8 tahun 2012.

Dalam rangka pengelolaan data pendaftaran tanah, memerlukan⁴ pendokumentasian pelepasan hak atas tanah melalui surat pelepasan hak secara formal. Surat ini harus dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk agar dianggap sah. Proses pembuatan akta pelepasan hak atas tanah harus mengikuti tata cara yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Akta pelepasan hak atas tanah merupakan dokumen penting yang menjadi bukti otentik pelepasan hak atas tanah. Hal ini juga berperan penting dalam menjamin kepastian hukum dalam proses pelepasan hak atas tanah. Dalam proses membuat akta pelepasan hak atas tanah harus mengikuti ketentuan hukum dan dilaksanakan di hadapan pejabat yang berwenang. Perbuatan pelepasan hak atas tanah melalui suatu akta mempunyai sifat mengikat secara hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam pelaksanaan akta tersebut.

Akibat hukum yang timbul sebagai konsekuensi dari tidak adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPPHT) dalam pembuatan sertifikat

Dalam konteks perolehan kepemilikan hak atas suatu tanah tentunya memiliki prosedur atau mekanisme dalam perolehan bukti tanda hak milik atas tanah berupa sertifikat. Akan tetapi dalam pengaplikasiannya sering kali didapati ketidaksesuaian dengan ketentuan yang berlaku sehingga menimbulkan permasalahan yang berujung pada sengketa pertanahan dalam proses penerbitan sertifikat tanah. Sebagai konsekuensi dari permasalahan yang ditimbulkan. Selama prosedur pendaftaran tanah awal, dua bentuk pendaftaran yang berbeda dilakukan: pendaftaran tanah secara terstruktur serta pendaftaran tanah sporadis. Proses pendaftaran yang dilakukan tidak menutup kemungkinan timbulnya permasalahan-permasalahan yang akan terjadi pada saat pendaftaran tanah baik secara sistematis maupun pendaftaran secara sporadis berupa akibat terhadap kesalahan pengumpulan data pendaftaran tanah, dalam hal ditemukan kesalahan data dalam pendaftaran tanah, dilakukan perbaikan dan perubahan sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, nomor 11 tahun 2006 tentang penyelesaian kasus-kasus pertanahan. Modifikasi dilakukan oleh biro pertanahan daerah dan dipicu oleh ketidakakuratan sertifikat kepemilikan tanah, apabila Panitia Adjuvansi menemukan pemalsuan isi dan penandatanganan surat pernyataan kepemilikan tanah dalam pembuatannya. Maka akibat hukum yang timbul ialah pemilik tanah siap dijatuhkan hukum di depan hakim secara pidana ataupun perdata untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya dihadapan pengadilan.

Dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah haruslah memiliki proses sesuai prosedur dalam ketentuan yang berlaku. Namun dalam pelaksanaannya sering timbul permasalahan dalam proses peralihan hak tersebut. Dalam skenario praktis, mungkin timbul masalah dalam pengurusan data pendaftaran tanah, yang menimbulkan implikasi hukum seperti cacatnya akta pelepasan hak. Dalam hal demikian, suatu akta dapat menjadi batal jika dalam tata cara pembuatannya ditemukan cacat hukum, sesuai dengan ketentuan Pasal 39 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Dalam hal penerbitan beberapa sertifikat pada satu bidang tanah mengakibatkan cacat hukum pada sertifikat tanah yang bersangkutan, maka dapat timbul akibat hukum. Secara khusus, Menteri atau Kepala Kantor Pertanahan setempat dapat diminta untuk mengambil keputusan untuk mencabut sertifikat tanah yang tidak sah dan mempertahankan yang sah, sesuai dengan kewenangan hukumnya. Pengadilan memberikan catatan keputusannya yang berkaitan dengan pencabutan sertifikat yang menunjukkan kekurangan hukum. Pencabutan sertifikat yang cacat hukum diatur dalam Pasal 24 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian perkara pertanahan. Pasal tersebut di atas mengacu pada keputusan tentang pembatalan sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dan pembuktian pendaftaran tanah dapat menimbulkan akibat hukum, khususnya dalam hal sertifikat tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pelanggaran tersebut dapat menyebabkan sanksi terhadap pihak yang terlibat, sebagaimana ditentukan oleh undang-undang. Sanksi tersebut dapat berupa sanksi bagi pejabat kantor pertanahan, sebagaimana tertuang dalam Pasal 63 Peraturan Presiden Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Pasal 18 sampai dengan Pasal 20 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan. Badan

Pertanahan No. 8 Tahun 2011 tentang Kode Etik Pelayanan Publik dan Penyelenggara Pelayanan Publik di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Sanksi perdata mengacu pada hukuman hukum yang dijatuhkan oleh pengadilan atau badan administratif sebagai tanggapan atas pelanggaran hukum perdata. Sanksi pidana yang terkait dengan Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUH Perdata merupakan kepentingan akademik. Diskursus kali ini berkaitan dengan ketentuan hukum yang termaktub dalam Pasal 423 Jo, Pasal 424 ayat (1) KUHP, dan Pasal 55 KUHP, yang menyangkut perbuatan turut serta (*delneming*) dalam tindak pidana. Pasal 385 KUHP mengatur tentang perbuatan curang yang biasa disebut dengan “*bedrog*”. Pengenaan sanksi terhadap PPAT berupa sanksi yang diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, Code of Conduct yang dituangkan dalam Pasal 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 mengatur sanksi lebih lanjut. Sanksi pidana juga bisa dijatuhkan. Pasal 263 KUHP, sebagaimana diatur dalam sistem hukum, menyatakan... Perbuatan memalsukan surat tertulis, sebagaimana diatur dalam Pasal 423 Jo, Pasal 424 ayat (1) KUHP, dan Pasal 55 KUHP berkaitan dengan keterlibatan. Pasal 385 KUHP mengenai perbuatan curang yang dalam terminologi hukum biasa disebut “*bedrog*”. Sanksi perdata telah dikenakan terhadap pemegang hak atas tanah sebagai sarana penegakan kepatuhan. Wacana kali ini menyangkut ketentuan hukum yang termaktub dalam Pasal 1365 KUH Perdata, serta sanksi pidana yang diatur dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP, dan Pasal 423 juncto Pasal 424 ayat (1).) KUHP. Selain itu, wacana tersebut juga menyinggung ketentuan yang digariskan dalam Pasal 55 KUHP, yaitu tentang penyertaan (*delneming*). Pasal 385 KUHP mengatur tentang perbuatan curang yang dalam terminologi hukum biasa disebut “*bedrog*”.

KESIMPULAN

Prosedur pendaftaran sertifikat tanah umumnya terdiri dari dua prosedur utama, yaitu pendaftaran pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance of land registration data*). Pendaftaran pertama kali (*initial registration*) meliputi: pengumpulan data, permohonan pendaftaran, dan pemeriksaan beserta sertifikasi. Pada proses pengumpulan data, pemilik tanah atau pihak yang berkepentingan harus mengumpulkan data dan dokumen yang diperlukan untuk proses pendaftaran. Sedangkan, untuk permohonan pendaftar, pada praktiknya pemilik tanah mengajukan permohonan pendaftaran sertifikat tanah ke instansi pemerintah, seperti Badan Pertanahan Nasional atau kantor pertanahan setempat. Kemudian, dilakukan pemeriksaan dan verifikasi. Instansi pertanahan melakukan pemeriksaan terhadap data dan dokumen yang diajukan. Pada proses penetapan sertifikat tanah, dilakukan ketika semua persyaratan terpenuhi, instansi pertanahan akan menerbitkan sertifikat tanah yang berisi informasi tentang pemilik, batas-batas tanah, dan hak-hak yang terkait.

Pada tahap kedua, pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance of land registration data*) meliputi: perubahan data, pembaharuan informasi, dan pemeliharaan fisik. Dalam proses perubahan data, dilakukan apabila terjadi perubahan dalam kepemilikan tanah, seperti peralihan hak, warisan, atau penggabungan lahan, pemilik tanah harus mengajukan permohonan perubahan data ke instansi pertanahan. Sedang, bagi pembaharuan informasi, pada praktiknya secara berkala, pemilik tanah harus memperbarui informasi terkait tanah yang terdaftar, seperti perubahan alamat atau perubahan status kepemilikan. Serta, pemeliharaan fisik menyangkut pada wewenang instansi pertanahan untuk dapat melakukan pemeliharaan fisik terhadap sertifikat tanah, seperti perbaikan atau penggantian sertifikat yang rusak atau hilang.

Prosedur pendaftaran pertama kali (*initial registration*) bertujuan untuk menciptakan sertifikat tanah yang sah dan mengesahkan hak kepemilikan atas tanah tersebut. Sementara itu, pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance of land registration data*) penting

untuk memastikan data yang tercatat tetap akurat dan mutakhir seiring dengan perubahan status atau informasi terkait tanah yang terdaftar.

REFERENSI

- Andina Alfia Rizqi, Yusriyadi, *Perlindungan Hukum Pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Hal Terjadi Kesalahan Data Penerbitannya (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Semarang)*, 2018.
- Dian Aries Mujiburohman, *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap(PTSL)* 2018.
- Friedman, L. M. 2019. *Sistem Hukum: Perspektif Ilmu Sosial*. Nusamedia.
- Hadisiswati Indri, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah. Ahkam:Jurnal Hukum Islam* Volume 2, Nomor 1, July 2014.
- I.H. Hijmans, 2006, Dalam *Het Recht Der Werkelijkheid* Dalam Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia-Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kitab Undang-undang Hukum Pidana
- Kitab Undan-undang Hukum Perdata
- Mohammad Jeffry Maulidi,M.Arba,Kaharuddin, *Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah)* *Legal Analysis On Land Ownership Transition By Informal Deed As The Basis For The Land's First Time-Registration (A Study In Central Lombok Regency)* 2017.
- Pendapat Boedi Harsono Dalam, Dewi, Aliya Sandra. *Mekanisme Pendaftaran Tanah Dan Kekuatan Pembuktian Sertifikat Kepemilikan Tanah. Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan*, 2018.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri! Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Pembatalan Hak Atas Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Kode Etik Pelayanan Publik Dan Penyelenggara Pelayanan Publik Di Lingkungan Badan Pertanahan Republik Indonesia.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peter Mahmud Marzuki,2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Saktia, Maulidia, Prima. 2013. "Implikasi Yuridis Perluasan Definisi Saksi Dan Keterangan Saksi Berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 65/PUU-VIII/2010." *Jurnal Verstek* 1(3):45–56.

- Simbolon, D. H. 2016. "Tinjauan Yuridis Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Objek Sengketa." *Doctoral Dissertation, Universitas Medan Area*.
- Tania, *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dinyatakan Tidak Sah Dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor. 939 K/Pdt/2013)*, 2018
- Tehupeiory Dan Aartje, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Raih Asa Sukses, 2012.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960-104) UUPA.
- Wibawa, K. D. C. S, *Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Prespektif Bestuurs Bevoegheid* 2009.