

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai fungsi yang penting bagi kehidupan, termasuk hak-hak seorang atas tanah tersebut. Maka daripada itu dibuatlah peraturan yang mengatur tentang tanah supaya jelas dalam penggunaan ataupun kepemilikan hak atas tanah tersebut. Negara berhak untuk membuat pra pengaturan dan penyelenggaraan kebijakan mengenai tanah di Indonesia.¹

Hak milik tanah adalah hak terhadap tanah yang terkuat. Hak seseorang atas tanah dan hanya pemiliknya saja yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara dibanding dengan hak atas tanah yang lain. Tanah juga mempunyai tingkat ekonomis sehingga dapat diperjual belikan tetapi hanya tanah yang mempunyai sertifikat atau tanda bukti kepemilikan saja yang memiliki nilai ekonomis tinggi, maka dari pada itu banyak orang yang melakukan pendaftaran tanah. Hak milik juga memiliki fungsi sosial yang berarti bahwa hak milik yang mempunyai subjek hak atau pemegang hak tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi, melainkan

¹ Anak Agung Istri Diah Maha Dewi “*Pengaturan Prosedur Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Merupakan Baran Milik Negara*” <https://media.neliti.com/>, di unduh 5 Maret 2022.

harus ada keseimbangan antara kepentingan pemerintah dengan masyarakat.² pada hukum Islam terdapat kebenaran bahwa manusia terdapat hak, tetapi pada hukum Islam terdapat kebenaran bahwa manusia terdapat hak, tetapi hanya sebatas legalitas pengelolaan dan pemanfaatan sesuai dengan yang ditetapkan syar'i sebagai pemilik yang kekal.

Sebagaimana difirmankan Allah SWT dalam *Q.S. Al-Mai'dah ayat 120*

قَدِيرٌ شَيْءٍ كُلِّ عَلَىٰ وَهُوَ وَمَا فِيهِنَّ تِ وَالْأَرْضِ السَّمَوَاتِ لِلَّهِ

Artinya: “Kepunyaan Allah lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada didalamnya dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu “.

Wewenang manusia untuk mengelola dan memanfaatkan seluruh yang ada di muka bumi ini sudah di karuniakan Allah kepada manusia. Hubungan harta dengan orang yang di tetapkan syar'i dapat memanfaatkan harta sesuai dengan kehendaknya.³ Untuk mendapatkan hak atas tanah dan diakui keberadaannya oleh negara maka perlu dilakukannya pendaftaran tanah. Dilihat dari pengertian hak milik, dalam pandangan masyarakat bahwa hak milik tersebut bersifat mutlak atas tanah tersebut. Maka daripada itu semua orang menginginkan hak atas tanahnya berstatus aman dan diakui status hukumnya oleh negara.⁴ Adanya sertifikat mempunyai kelebihan bagi pemegang karena

² Verawati Br Tompul, *Hukum Perdata*, (Jakarta : Pustaka Mandiri, 2017), Hlm.8.

³ Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqih Al-Islami Wa Adillatuh*, (Damsyik : Dar Al-Fikr 1989), Juz 5, H. 489.

⁴ Louis ma'luf, *Al-Munjid Fi Al-Lughah Wa Al-'Alam*, (Beirut : Dar Al-Masyriq 1986) H.144.

dengan adanya sertifikat pemegang memiliki kedudukan yang kuat akan suatu tanah dibandingkan bukti tertulis lainnya.⁵ Sertifikat tanah merupakan salinan dari surat ukur, kemudian di jilid dan di sampul yang bentuknya ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

Sertifikat tanah bisa menjadi bukti terhadap keiatan sewa menyewa, jual beli, kerja sama bagi pemilik yang dapat menunjukkan bahwa tanah tersebut sudah didaftarkan.⁶ Sehingga pemegang sertiikat tanah dalam melakukan wewenangnya terhadap tanah yang ia miliki. Sertifikat adalah salah satu alat bukti yang dapat menunjukkan kepemilikan suatu tanah, jika terdapat pihak yang dirugikan dapat mengajukan keberatan yang dilakukan secara tertulis pada Kantor Pertanahan setempat. Terhadap perbuatan pendaftaran tanah melahirkan sertifikat tanah yang mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap pemegang sertifikat tanah.⁷

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur. Meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan penyajian serta, pemeliharaan data fisik dan data yuridis. Dalam hal kegiatan yang berupa pengumpulan data fisik tanah dan fungsi dari petugas swasta untuk mendaftarkan hak, namun untuk

⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Reegulasi & Implementasi*, (Jakarta : Kompas, 2001), Hlm 182.

⁶ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), Hlm. 62.

⁷ Ali Ahmad Chomzah, 2003; 58.

memperoleh kekuatan hukum harus mendapatkan pengesahan pejabat pendaftaran tanah karena digunakan sebagai alat bukti. Penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan dari pengajuan permohonan hak oleh pemohon yang dilengkapi data kepemilikan tanah, kemudian kegiatan administrasi ketatausahaan yang meliputi penelitian kelengkapan berkas, pencatatan dalam daftar-daftar isian, penetapan petugas dan waktu kegiatan lapangan.⁸

Pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir serta terbuka.⁹ Timbulnya sertifikat cacat hukum karena dalam pendaftaran tanah dapat menimbulkan potensi kekeliruan atas perbuatan tersebut. Sertifikat yang cacat hukum biasanya berisi kesalahan pada data fisik dan data yuridis, yang sudah dituliskan pertama kali pada saat formulir permohonan hak atas tanah dituliskan. Sertifikat cacat hukum adalah tanda bukti hak atas tanah (sertifikat hak atas tanah) yang telah diterbitkan dan terdapat hal-hal yang menyebabkan batalnya, karena dalam pengurusannya terdapat unsur-unsur paksaan, kekeliruan, penipuan, dan lain-lain. Atau prosedur formilnya tidak sesuai atau dilanggar serta akibat hukumnya batal.¹⁰

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menjelaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh

⁸ Dasrin Zen dan PT. Kereta Api (Persero), 2000, *Tanah Kereta Api : Suatu Tinjauan Historis, Hukum Pembendaharaan Negara*, : PT. Kereta Api, Bandung

⁹ Boedi Harsono, "*Pendaftaran Tanah*", 1999: 457.

¹⁰ Rusmadi Murad, 1991 : 29.

Negara yang di gunakan untuk kemakmuran rakyat. Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria atau yang disebut UUPA. Peraturan Organik dalam bentuk Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Presiden, dan Peraturan yang diterbitkan Pimpinan Instansi Teknis Bidang Pertanahan.¹¹

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan (selanjutnya disebut dengan Permen ATR/BPN No. 21/2020) memberikan Pengertian Kasus Pertanahan, yaitu kasus pertanahan yang selanjutnya disebut kasus adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai Kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan. Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 adalah perselisihan tanah antara oran perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.

Berdasarkan Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, permasalahan pertanahan dapat diselesaikan dengan 2 cara yaitu:

¹¹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atasn Tanah*. Sinar Grafika. Jakarta. 2011. Hlm. 21.

- a. Penyelesaian secara langsung dengan jalan musyawarah.
- b. Melalui Badan Pengadilan, yaitu di ajukan ke Pengadilan umum secara perdata atau pidana, jika senketanya mengenai penyelesaian tanah secara illegal. Pada umumnya semua sengketa pertanahan tata usaha Negara. Namun, bukan rahasia lagi apabila relatif banyak sengketa pertanahan yang penyelesaiannya melalui pengadilan dirasakan kurang efektif di samping memakan waktu dan biaya.¹²

Kasus pertanahan di Indonesia untuk dilakukan penyelesaian diawali dengan mengajukan pengaduan melalui loket penerimaan surat pengaduan yang dilakukan dan diselenggarakan oleh Kementrian, Kantor Wilayah dan Kantor pertanahan. Berdasarkan Pasal 3 Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 bahwa Penaduan tersebut berasal dari:

- a. Perorangan/ warga masyarakat
- b. Kelompok masyarakat
- c. Badan hukum
- d. Instansi pemerintah, atau
- e. Unit teknis kementrian, kantor wilayah kantor pertanahan setelah dilakukan pelaporan, dalam rangka penanganan sengketa dan konflik dilakukan melalui beberapa tahapan yaitu:

¹² Istijab, “*Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlaku Undang-Undang Pokok Agraria*,” *Widya Yuridika 1*, no. 1 (2018): 11-23

- a) Pengkajian kasus;
- b) Gelar awal;
- c) Penelitian;
- d) Ekspos hasil penelitian;
- e) Rapat Koordinasi;
- f) Gelar Akhir; dan
- g) Penyelesaian Kasus.

Pengkajian kasus yang dimaksud yaitu kasus yang ada dikaji untuk memudahkan memahami kasus yang ditangani. Hasil kajian kasus tersebut kemudian dibuatkan dokumen setelah itu dilakukan gelar kasus awal. Berdasarkan Pasal 8 PERMEN ATR/BPN No. 21/2020 gelar awal yang dimaksud dilakukan tujuan:

- a. Menentukan instansi atau lembaga atau pihak-pihak yang mempunyai kewenangan dan/atau kepentingan terkait kasus yang ditangani;
- b. Merumuskan rencana Penanganan;
- c. Menentukan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang dapat diterapkan;
- d. Menentukan data yuridis, data fisik, data lapangan dan data yang diperlukan;
- e. Menyusun rencana kerja penelitian; dan

- f. Menentukan target dan waktu penyelesaian.

Penyelesaian perkara pertanahan dilakukan oleh pihak kementerian, kantor wilayah dan/atau kantor pertanahan yang menjadi kuasa hukum dalam penanganan perkara di lembaga peradilan menggunakan surat kuasa khusus. Berdasarkan Pasal 20 PERMEN ATR/BPN No. 21/2020 surat kuasa khusus tersebut diberikan kepada:

- a. Pejabat dan pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri di lingkungan Ditjen VII di Kementrian berdasarkan surat kuasa khusus Menteri;
- b. Pejabat dan pegawai pemerintah Non Pegawai Negeri di Kantor Wilayah berdasarkan surat kuasa khusus Kepala Kantor Wilayah;
- c. Pejabat dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri di Kantor Pertanahan berdasarkan surat kuasa khusus Kepala Kantor Pertanahan;
- d. Dalam hal ini tertentu kuasa khusus dapat juga diberikan kepada Jaksa Pengacara Negara, penacara professional pada kantor hukum dan/atau lembaga hukum.

Permasalahan di Badan Pertanahan Nasional mengenai penerbitan sertifikat yang cacat hukum, sertifikat tanah yang cacat hukum timbul karena kesalahan dalam data yang diberikan oleh si pemohon ketika pembuatan sertifikat. Bisa terjadi karena subyek atau obyeknya seperti kesalahan dalam pemetaan, pengukuran tanah, ataupun pemberian data dari si pemohon

tidak benar. Sertifikat tanah yang cacat hukum merupakan salah satu sertifikat tanah yang bermasalah.

Kronologi kasus di BPN Surakarta mengenai sertifikat cacat hukum terdapat pada kasus pertanahan pada studi Putusan Nomor: 150/Pdt. G/2021/PN.Skt. terdapat jual beli tersebut tidak dinyatakan secara tertulis dalam akta-akta otentik atau pun jual akta-akta di bawah tangan, melainkan hanya dinyatakan secara perjanjian lisan untuk diketahui penjual (Tergugat) dan pembeli (Penggugat). Bahwa sebagai bukti telah terjadi jual beli dan syarat terhadap peralihan tersebut maka Tergugat menyerahkan dokumen Letter C Nomor: C.2331 Tanah asli Kepada Penggugat, maka kiranya pengakuan Penggugat, maka kiranya pengakuan Para pihak tersebut diterima sebagai bukti. Penggugat telah meminta keterangan pengecekan pada catatan buku tanah di Kantor Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, melakukan pemeriksaan setempat ke lokasi tanah tersebut maka dinyatakan bahwa tanah tersebut dalam kedudukan hukumnya sebagaimana dimaksud oleh Surat Keterangan tentang perbedaan tulisan alamat yang dalam tempat yang sama terhadap lokasi tanah yang menjadi objek perkara Aquo yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kadipiro, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta. Bahwa pada Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan, “Jual Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu keberadaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Bahwa

Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian secara lisan yang dalam hal ini telah mengikat untuk menyerahkan suatu kebendaan yang adanya penyerahan dokumen Letter C Nomor: C.2331 asli dan telah adanya pembayaran yang telah dijanjikan sebesar Rp. 25.000,00/Meter (dua puluh lima ribu rupiah)/meter pada tahun 1972.

Badan Pertanahan Kota Surakarta turut tergugat karena menerbitkan surat-surat untuk kepentingan peralihan hak atas tanah dan tidak melaksanakan tugas dan fungsinya yaitu menerbitkan sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat karena Tergugat melawan kewajibannya membuat akta peralihan secara otentik status objek tanah dalam perkara *Aquo*, maka sudah selayaknya disebut melakukan perbuatan melawan hukum. Penggugat memiliki hak terhadap tanah dalam buatan *Aquo*, tetapi hak tersebut hilang atau terganggu karena perbuatan Tergugat yang tidak bisa bersama-sama melakukan peralihan Hak berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 dan terkait dengan itu maka turut Tergugat dan Penggugat yang menyebabkan hilang atau terganggu hak Penggugat telah melawan hukum sebagaimana norma KUHPerdara pada Pasal 1365 yaitu "Tiap perbuatan melanggar Hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Berdasarkan kasus diatas maka langkah yang dapat diambil adalah memperkarakan kasus tersebut melalui gugatan ke PTUN dengan menjadikan

Kepada Badan Pertanahan Kota Surakarta sebagai Tergugat sebab Pihak Kepala Badan Pertanahan yang mengeluarkan Keputusan TUN sebagai Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN yang berisi tindakan hukum TUN yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata yakni surat keterangan Tanah tersebut.

Sertifikat cacat hukum adalah sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di Bidang Pertanahan (BPN), namun dalam sertifikat tersebut terdapat hal-hal yang menyebabkan batal. Karena terdapat unsur paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain. Sertifikat tanah yang cacat hukum yang isinya bertentangan dengan prosedur ataupun aturan Perundang-undangan, yang terdapat ketidak sempurnaan serta tak lengkapnya persetujuan, kebijakan, ataupun peraturan yang menyebabkan sertifikat tanah tidak terikat oleh hukum.

Untuk pembatalan sertifikat atas dasar putusan pengadilan, pihak yang berkepentingan harus mengajukan permohonan kepada Kepala BPN, Persoalan muncul apabila tidak dilabulkannya permohonan pembatalan tersebut, atau sebelum dibatalkannya sertifikat tersebut, apakah subyek hak yang tercantum namanya dalam sertifikat masih berhak atas tanah tersebut dan bagaimana pula kedudukan perbuatan-perbuatan hukum yang mendasarkan diri pada sertifikat yang telah dinyatakan tidak mempunyai

kekuatan hukum tetapi belum/ tidak dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Dasar pembatalan sertifikat cacat hukum dimana dijelaskan dalam peraturan Menteri Agraria Pasal 1 angka 14 Tahun 1999 yang menjelaskan bahwa, keputusan batalnya sertifikat tanah disebabkan keputusan batalnya pemberian hak atas tanah disebabkan cacat administrasi. Cacat hukum berarti suatu kebijakan ataupun prosedur yang tak sesuai terhadap berlakunya hukum, terkait adanya cacat hukum administrasi dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah. Akibat hukum sertifikat tanah yang cacat hukum dalam penerbitannya adalah pembatalan.

Sertifikat tanah yang cacat hukum dapat menjadi usulan pembatalan apabila yang melakukannya adalah pihak berwenang yaitu Badan Pertanahan melihat data fisik dan data yuridis penerbitannya hak atas tanah yang tidak sah dan akibat yang di rugikan terbitnya sertifikat tanah cacat hukum. Jika terdapat sertifikat tanah yang cacat hukum dilakukannya pembatalan keputusan mengenai suatu hak atas tanah dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Rumusan pembatalan hak atas tanah dimaksudkan belum lengkap karena hanya menyangkut pemberian hak atas tanahnya saja, meskipun dengan dibatalkan surat keputusan pemberian hak atas tanah. Dapat mengakibatkan sertifikat batal

karena sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997, Surat Keputusan Pemberian Hak sebagai alat bukti pendaftaran dan hak penerbitan.

Sesuai dengan ketentuan pasal 105 PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan Badan Pertanahan Nasional atau dilimpahkan kepada Kantor Wilayah atau Pejabat yang ditunjuk. Hak atas tanah dapat di batalkan hanya dengan surat keputusan pembatalan sesuai dengan kewenangan. Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab atas sertifikat yang dikeluarkannya, sesuai dengan Pasal 54 ayat (1) dan (2) Peraturan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dan Pasal 13 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, bahwa Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN berwenang membatalkan keputusan pemberian hak atas tanah.

Menurut Ali Achmad Chomzah, kewenangan administrasi untuk mencabut dan membatalkan suatu surat keputusan pemberian hak atas tanah adalah menjadi kewenangan BPN termasuk langkah- langkah

kebijakan yang akan diambil berkenaan dengan adanya suatu putusan hakim yang tidak dapat dilaksanakan (*non eksekutable*). Kewenangan Badan Pertanahan dalam pencabutan dan pembatalan suatu putusan hak atas tanah, adanya suatu putusan hakim yang tidak dapat dilaksanakan (*non eksekutable*). Diserahkan kepada Kepala Badan Pertanahan untuk menilai dan mengambil langkah lebih lanjut.

Putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap hanya dapat di terbitkan berdasarkan permohonan pemohon. Diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Pasal 124 ayat (2), yang berbunyi dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum atau artinya sama dengan itu, sebagai tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dapat berupa paksaan dari seluruh amar putusan.

Sebagai tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat berupa paksaan dari seluruh amar putusan, pelaksanaannya sebagai dasar amar putusan dan harus melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan.

Semua ini agar diserahkan kepada Kepala BPN untuk menilainya dan mengambil langkah lebih lanjut.¹³ Bahwa tugas dan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional bukan hanya bertanggung jawab pada orang

¹³ Achamad Chomzah, 2003 : 34

yang mengupayakan pada upaya administrasi saja melainkan BPN diberikan tugas untuk melaksanakan keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan harus ditindak lanjuti dalam melaksanakan pencabutan atau pembatalan sertifikat tanah.

Menerbitkan kembali sertifikat tanah sesuai dengan putusan pengadilan. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas dan tanggung jawab pada pihak yang mengupayakan, upaya administrasi saja namun BPN diberikan tugas untuk melakukan wewenang terhadap keputusan pengadilan Tata Usaha Negarayang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan harus di tindak lanjuti dalam pelaksanaan pencabutan dan pembatalan sertifikat tanah. Anggota Badan Pertanahan yang lalai atau dengan sengaja yang dapat menimbulkan kerugian terhadap pihak ain akibat dari kesalahan dalam penerbitan sertifika tanah. Maka diberikan wewenang untuk mengganti kerugian bahkan membayar kehilangan keuntungan yang di harapkan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

Menerbitkan kembali sertifikat tanah sesuai dengan putusan pengadilan. Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas dan tanggung jawab pada pihak yang mengupayakan, upaya administrasi saja namun BPN diberikan tugas untuk melakukan wewenang terhadap keputusan pengadilan Tata Usaha Negarayang sudah mempunyai kekuatan hukum

tetap dan harus di tindak lanjuti dalam pelaksanaan pencabutan dan pembatalan sertifikat tanah. Anggota Badan Pertanahan yang lalai atau dengan sengaja yang dapat menimbulkan kerugian terhadap pihak lain akibat dari kesalahan dalam penerbitan sertifikat tanah. Maka diberikan wewenang untuk mengganti kerugian bahkan membayar kehilangan keuntungan yang di harapkan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

Dari uraian diatas dan berdasarkan ketentuan- ketentuan hukum yang ada, serta pentingnya fungsi sertifikat hak atas tanah dalam kehidupan manusia sehingga terdapatnya cacat hukum pada sertifikat hak atas tanah merupakan hal yang mengakibatkan timbulnya permasalahan. Permasalahan tersebut terdapat badan yang berwenang untuk mencabut atau membatalkan sertifikat hak atas tanah supaya di kemudian hari tidak timbul permasalahan. Maka penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut dalam bentuk skripsi yang berjudul **“KEWENANGAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENCABUTAN DAN PEMBATALAN SERTIFIKAT TANAH YANG CACAT HUKUM”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat ditelaah rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kewenangan Badan Pertanahan Nasional terhadap pencabutan dan pembatalan hak atas tanah?
2. Bagaimana upaya Badan Pertanahan Nasional dalam mengurangi adanya sertifikattanah yang cacat hukum?

C. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian

Tujuan dalam penelitian skripsi iniyakni, sebagai berikut :

1. Untuk mengkaji dan menganalisa kewenangan Badan Pertanahan Nasional terhadappembatalan hak atas tanah.
2. Untuk mengkaji dan menganalisa bagaimana Badan Pertanahan Nasional Surakarta(BPN) menyelesaikan sertifikat tanah yang cacat hukum

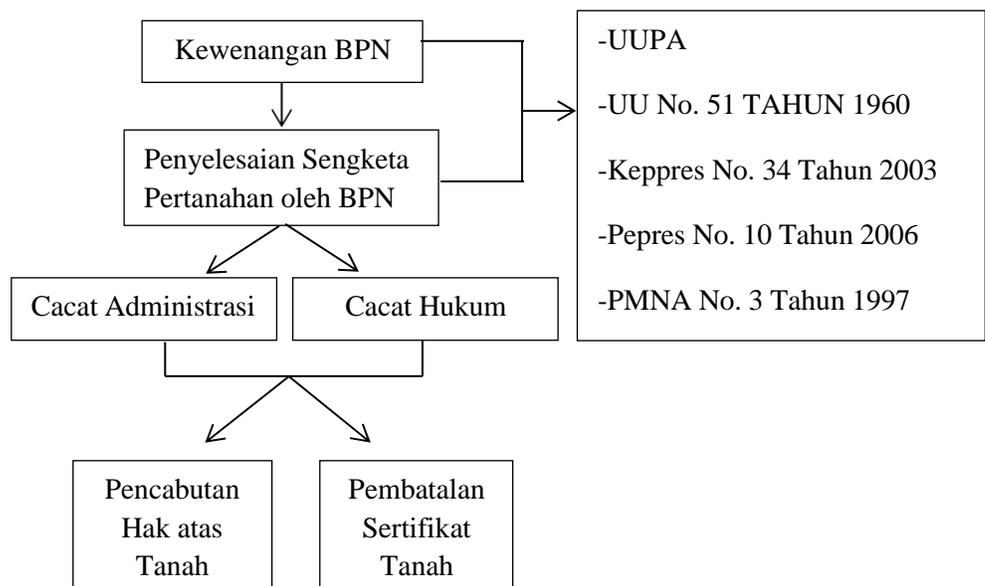
Manfaat dalam penelitian skripsi ini, sebagai berikut :

1. Manfaat Teroritis
 - a. Untuk menambah pengetahuan bagi penulis terkait dengan kewenangan Badan Pertanahan Nasional terhadap pencabutan dan pembatalan hak atas tanah.
 - b. Untuk menambah pengetahuan dan wawasan bagi penulis dalam menelaah mengenai bagaimana Badan Pertanahan Surakarta (BPN) mennyelesaikan sertifikat tanah yang cacat hukum.
2. Manfaat Praktis
 - a. Untuk melengkapi syarat dan tugas dalam menyelesaikan perkuliahan

pada Prodi S-1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

- b. Untuk memberikan kontribusi dan pemahaman bagi masyarakat mengenai kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam pencabutan pembatalan sertifikat tanah yang cacat hukum.

D. Kerangka Pemikiran



Gambar 1. Kerangka Pemikiran

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah di perlukan beberapa tahapan supaya tidak terdapat kekeliruan yang menyebabkan sertifikat itu dibatalkan. Dalam hal ini kantor pembuat akta tanah yang bertugas di bagian awal terhadap sertifikat tanah yang dibuat. Sebelum didaftarkan ke Badan Pertanahan

Nasional kebenaran sertifikat tanah tersebut perlu di pertanggung jawabkan kebenarannya, supaya tidak ada unsur penipuan, paksaan, dan pemalsuan. Jika dirasa sertifikat yang akan didaftarkan sudah sesuai maka langsung dilakukan pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional untuk selanjutnya di proses untuk diteliti kembali kebenaran sertifikat tanah tersebut supaya tidak terdapat cacat administrasi ataupun cacat hukum. Penyelesaian melalui admistrasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dilakukan melalui BPN yang berhubungan dengan lankah yang dapat ditempuh yang diantaranya :

- a. Adanya pengaduan dari masyarakat
- b. Meneliti dan mengumpulkan data
- c. Pencegahan/ mutasi
- d. Musyawarah

E. Metode Penelitian

Metode adalah jalan yang berkaitan dengan cara kerja dalam mencapai sasaran yang diperlukan bagi penggunaanya, sehingga dapat memahami obyek sasaran yang dikehendaki dalam upaya mencapai sasaran atau tujuan pemecahan permasalahan.¹⁴ Penelitian adalah pemeriksaan yang teliti, penyelidikan, kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisis, dan penyajian data yang dilakukan secara sistematis dan objektif

¹⁴ Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Serta Disertasi*, Bandung: Alfabeta,96-97

untuk memecahkan sesuatu persoalan atau menguji suatu hipotesis untuk mengembalikan prinsip-prinsip umum. Metode penelitian ini sangat penting terhadap pembuatan skripsi, yaitu sebagai pedoman dalam pembuatan skripsi yang dapat dijadikan sebagai alur berfikir. Sehingga pada penelitian tersebut dapat ditarik kesimpulan dan menjadi pertanggungjawaban secara ilmiah.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum empiris. Jenis penelitian yang dimaksud adalah penelitian hukum empiris atau *isocio-ilegal (isocio ilegal iresearch)* yang merupakan model pendekatan lain dalam meneliti hukum sebagai objek penelitiannya, dalam hal ini hukum tidak bisa hanya dipandang sebagai disiplin yang prespektif dan iterapan belaka.¹⁵

Melainkan juga *empirical* atau kekeyaan hukum. Penelitian hukum empiris dimaksudkan untuk mengajak para peneliti tidak hanya memikirkan masalah-masalah hukum yang bersifat normatif (*law as written Book*), bersifat teknis di dalam mengoperasionisasikan peraturan hukum seperti mesin yang memproduksi dan menghasilkan hasil tertentu dari sebuah proses

¹⁵ Banakar, Reza and Max Traves (editor). *Theory and Method in Socio-Legal Research: A Series published for The ONATI institute for the sociology of law* (Oxford and Portland Oregon: Hart Publishing, 2005).

mekanis, dan tentunya hanya dan harus bersifat prespektif saja. penelitian hukum empiric atau non doctrinal, yaitu penelitian berupa studi- studi empiris untuk menemukan teori- teori mengenal proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum didalam masyarakat. Menurut Soerjono Soekanto,¹⁶ Penelitian hukum empiris/ sosiologis menurut Soejono soekanto adalah Penelitian terhadap identifikasi hukum dan Penelitian terhadap efektifitas hukum.

Socio legal study merupakan studi hukum interdisipliner maupun salah satu pendekatan dari penelitian hukum (*a methodological approach*) yang bahkan terkesan bertolak belakang sekali dari kajian hukum yang sifatnya doctrinal. *Socio- legal* tidak disamakan *legal sociology* di Negara- negara Eropa Barat, bahkan *law and sociology scholarship* di USA, di mana peranan ilmu sosiologi lebih dominan kajiannya. Dan di dalam kajiannya *socio- legal studies* tidak mengacu kepada ilmu sosiologi maupun ilmu-ilmu sosial, melainkan “*an interface with a context whithin which law exist*”.¹⁷

2. Metode Pendekatan

¹⁶ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 4.

¹⁷ S Wheeler dan PA Thomson, *Socio-legal studies*, di dalam DJ. Hayton, (ed), *Laws Futures* (Oxford: Hard Publishing, 2022) hlm. 271. Sebagaimana dikutip oleh: Banakar, *Ibid.*, hlm. Xii

Metode pendekatan yang digunakan oleh penulis yakni metode pendekatan sosiologis hukum. Pendekatan sosiologis hukum adalah penelitian bermetodenormologik-induktif, dan tak lagi murni nomologik-deduktif. Pendekatan ini semakin dikembangkan dan dimanfaatkan untuk menganalisis dan memberikan jawaban tentang masalah keefektifan bekerjanya hukum dalam seluruh setruktur intitusional hukum dalam masyarakat. Menurut Soetandyo, dalam konteks ini hukum dikonsepsikan secara sosiologis sebagai suatu gejala empiric yang dapat diamati di dalam kehidupan.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta yang beralamat di Jl. Ki Hajar Dewantara No. 29, Jebres, Kec. Jebres, Kota Surakarta, Jawa Tengah.

4. Sumber Data

Sumber data merupakan tempat dimana penulis memperoleh informasi dandata yang sebenar-benarnya. Sumber data yang digunakan penulis, antara lain:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat (dalam penelitian ini yakni Badan Pertanahan Nasional

Suarakarta) sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan seperti observasi, wawancara, dan kuisisioner.

b. Data sekunder

Data Sekunder merupakan data yang hanya diperlukan sebagai pendukung dan penunjang data primer. Data yang diperlukan data primer seperti bahan pustaka, penelitian terdahulu, literatur, jurnal-jurnal, peraturanperundang-undangan ataupun internet.

5. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian initerdiri dari :

a. Data Primer

Pengumpulan data primer ini dapat dilakukan dengan cara wawancara, obeservasi. Dalam pemerolehan data primer ini maka penulis berpedoman pada pokok-pokok permasalahan yang sedang dikaji oleh penulis.

b. Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara membaca di berbagai literature, jurnal, penelitian terdahulu, perturan perundang-undangan, maupun internet yang kemudian dikutip baik secara langsung

maupun tidak langsung yang memiliki hubungan dengan pokok permasalahan penelitian.

6. Metode Analisis Data

Metode analisis data dalam penelitian ini yakni analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif juga dinamakan postpositivistik karena berlandaskan pada filsafat post positifisme, serta sebagai metode artistic karena proses penelitian lebih bersifat seni (kurang terpol) dan disebut metode interpretive karena data hasil penelitian lebih berkenaan dengan interpretasi terhadap data yang ditemukan dilapangan. Metode penelitian kualitatif juga merupakan metode penelitian yang lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah dari pada melihat permasalahan untuk penelitian generalisasi. Metode penelitian kualitatif, agar penelitiannya dapat betul-betul berkualitas, maka data yang dikumpulkan harus lengkap, yaitu berupa data primer dan data sekunder.

F. Sistematika Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, untuk memudahkan terhadap hasil penelitian ini, maka penulis akan menguraikan yang terdiri dari 4 (empat) bab. Adapun sistematika penulisan penelitian, sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan dan Manfaat Penelitian
- D. Kerangka Pemikiran
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penelitian

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Pengertian Hak Atas Tanah
- B. Dasar Peraturan Hak Atas Tanah
- C. Pengertian Pencabutan dan Pembatalan Hak Atas Tanah
- D. Tinjauan Yuridis Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Hukum
- E. Dasar Pembatalan Hak Milik Atas Tanah Yang Cacat Administrasi
- F. Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Gambaran Umum Kantor Badan Pertanahan Nasional Surakarta
- B. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah
- C. Upaya Badan Pertanahan Nasional Dalam Mengurangi Adanya Sertifikat Tanah Yang Cacat Hukum

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN