

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Ketergantungan manusia yang besar terhadap tanah, baik untuk kebutuhan tempat pemukiman maupun sebagai sumber mata pencaharian, namun persediaan tanah sangat terbatas baik jumlah maupun luasnya tetap dan tidak bertambah dalam segala dimensi kebutuhan manusia. Kebutuhan tanah tidak hanya dikenal pada masa sekarang tetapi sejak manusia diciptakan oleh Allah SWT, dan ditempatkan di bumi ini. Sehingga tanah merupakan sarana dan kebutuhan yang amat penting bagi kehidupan manusia.

Dengan adanya politik negara tentang pertanahan perlu diberi landasan kewenangan hukum untuk bertindak dalam mengatur segala sesuatu yang terkait dengan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat 3 UUPA dan pasal 1 ayat (2) UUPA yang memberi wewenang kepada negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, dan menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Sehingga campur tangan negara melalui aparatnya dalam tatanan hukum pertanahan merupakan hal yang mutlak.

Kebutuhan akan adanya perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan berarti bahwa setiap warga negara Indonesia dapat menguasai tanah secara aman dan

mantap¹. Penguasaan yang mantap berarti ditinjau dari aspek waktu/lamanya seseorang dapat mempunyai/menguasai tanah sesuai dengan isi kewenangan dari hak atas tanah tersebut, sedangkan penguasaan secara aman berarti si pemegang hak atas tanah dilindungi dari gangguan baik dari sesama warga negara dalam bentuk misalnya penguasaan ilegal ataupun dari penguasa. Pada dasarnya apabila pihak lain memerlukan tanah untuk keperluan apapun, maka cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan harus ditempuh musyawarah dengan pemegang hak atas tanah hingga tercapai kata sepakat yang benar-benar keluar dari maksud baik antara kedua belah pihak.

Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu. Sedangkan tujuan pemakaian tanah pada hakekatnya ada 2 yaitu pertama untuk diusahakan misalnya untuk Pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan. Kedua tanah dipakai sebagai tempat membangun misalnya bangunan gedung, lapangan, jalan, dan lain-lain². Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak-hak atas tanah dimaksud memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan perawan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Terhadap banyaknya kasus-kasus pertanahan yang terjadi di masyarakat maka sangatlah perlu dicari cara penyelesaiannya yang sangat menguntungkan bagi kedua belah pihak. Untuk itu penyelesaian sengketa perdata yang berkenaan dengan tanah diluar lembaga peradilan menjadi ideal bagi penyelesaian sengketa tanah. Karena bila di tempuh melalui jalur hukum/lembaga

¹ Arie Sukanti Hutagalung, *Analisa Yuridis Keppres 55 Tahun 1993*, Diktat DDN: Jakarta, 2001, hlm. 1

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Jakarta, Djambatan, 20010, hlm. 288

peradilan, acapkali tidak cuma menyangkut aspek hukum, hak-hak penguasaan, kalkulasi ekonomi, tetapi tidak sedikit yang menyentuh sisi sosio kultural. Penyelesaian melalui lembaga pengadilan yang lebih berpola menang kalah seringkali justru memicu konflik-konflik non hukum yang berkepanjangan. Apalagi jika masalah-masalah hukum yang diangkat hanya berfokus pada satu sebab saja. Munculnya ketidakpuasan terhadap putusan pengadilan yang berakumulasi dengan berbagai aspek masalah pertanahan yang tidak terselesaikan meleui pengadilan, ternyata berkembang sampai ke kekerasan fisik.

Masalah tanah di lihat dari segi yuridisnya saja merupakan hal yang tidak sederhana pemecahannya. Kesamaan terhadap konsep sangat di perlukan agar terdapat kesamaan persepsi yang akan menghasilkan keputusan yang solid dan adil bagi pihak-pihak yang meminta keadilan. Persamaan yang memerlukan persamaan persepsi tersebut misalnya berkenaan antara lain dengan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah, berkenaan dengan kedudukan sertipikat tanah, sertipikat yang mengandung cacat hukum dan cara pembatalan dan atau penyelesaiannya³.

Sertipikat Hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data lisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah,serta bagian bangunan atau bangunan yang ada diatasnya bila di anggap perlu dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang di dahar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain,serta beban-beban yang ada di atasnya). Dengan memiliki sertipikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subyek hak dan oyek haknya menjadi nyata. Bagi pemegang hak atas tanah , memiliki sertipikat mempunyai nilai lebih. Sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain⁴.

³ Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta, Kompas, 2001, hlm 163

⁴ *Ibid*, hlm 182

Terungkapnya kasus-kasus berkenaan dengan gugatan terhadap pemegang sertipikat oleh pemegang hak atas tanah semula, telah memunculkan rasa tidak aman bagi para pemegang sertipikat. Perorangan atau badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan terhadap hak atas tanah yang terdaftar dan diterbitkan sertipikatnya, berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan. Hak atas tanah dan / atau sertipikat dapat dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang berbunyi amar putusannya menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.

Jaminan kepastian hukum pendaftaran tanah atau kebenaran data fisik dan data yuridis bidang tanah dalam sertipikat, sangat tergantung pada alat bukti kepemilikan tanah yang digunakan dasar bagi pendaftaran tanah. Di dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1960 yang telah di ganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah diatur penentuan alat-alat bukti untuk menentukan adanya hak-hak atas tanah secara jelas dan mudah dilaksanakan serta memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak yang bermaksud mendaftarkan haknya. Alat bukti pendaftaran tanah dimaksud adalah alat bukti hak baru dan alat bukti hak lama.

Mengenai pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas bidang tanah yang telah terdaftar. Sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia yaitu sistem negatif bertendensi positif memberikan alat bukti yang kuat bukan mutlak untuk menganulir kekeliruan yang mungkin terjadi pada proses pendaftaran tanah, disediakan sarana berupa pembatalan hak atas tanah. Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan suatu hak karena penerima hak tidak memenuhi syarat yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak yang bersangkutan. Namun, pembatalan hak atas tanah pada hakikatnya adalah pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah dan atau sertifikat sehingga tanah tersebut kembali statusnya menjadi tanah negara.

Pembatalan hak atas tanah dapat dikarenakan cacat administrasi dalam penerbitan surat keputusan pemberian hak atas tanah maupun untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Amar putusan pengadilan yang berisi perintah untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah, secara administratif, harus ditindaklanjuti oleh pemerintah. Dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Surat Keputusan Pembatalan, surat keputusan pemberian hak atas tanah yang serta merta membatalkan sertifikat hak atas tanah.

B. Perumusan Masalah

Permasalahan adalah pernyataan yang menunjukkan adanya jarak antara harapan dengan kenyataan, antara rencana dengan pelaksanaan, antara *das sollen* dengan *das sein*. Jarak antara *das sollen* dengan *das sein* tersebut kerap kali berwujud ketimpangan, ketidakseimbangan ataupun kesenjangan yang terjadi di masyarakat⁵.

Permasalahan dapat di rumuskan dari bermacam-macam sumber, bahan masukan untuk perumusan masalah dapat di peroleh dari hasil-hasil penelitian, konsepsi-konsepsi tertentu yang belum di buktikan, hasil-hasil pertemuan ilmiah dan lain-lain. Tidak ada aturan umum mengenai cara merumuskan permasalahan, perumusan itu hendaknya memberi petunjuk tentang kemungkinan pengumpulan data guna menjawab pertanyaan yang terkandung dalam perumusan itu⁶.

Berangkat dari perkara yang mengacu permasalahan tersebut diatas dapat di jabarkan hal sebagai berikut : bahwa sertipikat adalah bukti pemilikan tanah yang kuat, bukan tanda bukti yang mutlak sesuai dengan stelsel publikasi yang di anut di Indonesia. Dengan kondisi demikian apabila terjadi kesalahan sertipikat dapat di batalkan, bisa karena cacat hukum administrasi dan juga bisa

⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hlm 38

⁶ *Ibid*, hlm 39.

karena pelaksanaan putusan pengadilan. Dalam hal pembatalan karena putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan dasar amar putusannya. Atas hal tersebut, permasalahan yang dapat di rumuskan adalah :

1. Bagaimana proses Pelaksanaan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah berdasarkan Putusan Hakim Pengadilan Umum yang telah memiliki Kekuatan Hukum tetap (*Inkracht Van Gewisje*) Pada Kantor Pertanahan Kota Padang?
2. Bagaimana Kedudukan Putusan Hakim sebagai alas hak bagi pemenang dalam Pengurusan Permohonan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah?
3. Bagaimana Kendala dalam Proses Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri yang telah memiliki Kekuatan Hukum tetap (*Inkracht Van Gewisje*) Pada Kantor Pertanahan Kota Padang?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana proses Kantor Pertanahan Kota Padang dalam Melakukan Pembatalan sertipikat karena Putusan Pengadilan Negeri yang telah memiliki kekuatan hukum Tetap.
2. Untuk mengetahui bagaimana Kedudukan Putusan Hakim Sebagai Alas Hak dalam Permohonan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah
3. Untuk mengetahui bagaimana kendala Kantor Pertanahan Kota Padang dalam Melakukan Pembatalan sertipikat karena Putusan Pengadilan Negeri yang telah memiliki kekuatan hukum Tetap.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu menambah dan sebagai masukan bagi pengetahuan dan perkembangan ilmu hukum khususnya hukum agraria yang berkaitan dengan pembatalan sertipikat hak milik atas tanah.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi kalangan praktisi Badan Pertanahan Nasional dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya, dalam menyelesaikan permasalahan tentang pembatalan sertipikat hak milik atas tanah.

E. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Penyusunan teori merupakan tujuan utama dari ilmu karena teori merupakan alat untuk menjelaskan dan memprediksi fenomena yang diteliti. Teori selalu berdasarkan fakta dan berlandaskan fakta empiris karena tujuan utamanya adalah menjelaskan dan memprediksikan kenyataan atau realitas. Suatu penelitian dengan dasar teori yang baik akan membantu mengarahkan peneliti dalam upaya menjelaskan fenomena yang diteliti.

J.J.H Bruggink berpendapat bahwa teori hukum adalah⁷:

“seluruh pernyataan yang saling berkaitan dengan sistem konseptual aturan-aturan hukum dan putusan-putusan hukum, dan sistem tersebut untuk sebagian yang penting dipositifkan”.

⁷ Otje Salman dan Anton F, 2004, *Teori Hukum*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 60

Menurut Bruggink definisi tersebut memiliki makna ganda, yaitu produk adalah keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan itu adalah hasil kegiatan teoritik bidang hukum. Dalam arti proses adalah kegiatan teoritik tentang bhukum atau pada kegiatan penelitian teoritik bidang hukum sendiri⁸.

Adapun yang menjadi landasan teoritis pada prinsipnya mengacu pada pendapat-pendapat para ahli dan para sarjana hukum yang terkait dengan pelaksanaan putusan Pengadilan tentang pembatalan sertifikat hak milik atas tanah yaitu :

1) Teori Keadilan

Istilah keadilan (*iustitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti : tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak pada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang⁹. Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian keadilan adalah semua hal yang berkenaan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar semua orang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya. Keadilan memberi penjelasan terhadap hak dan kewajiban Subjek Hukum dalam suatu negara.

Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum yang paling banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum, idealnya hukum harus mengakomodasi keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan. Namun Gustav Radburch berpendapat, dari ketiga hukum tersebut, keadilan merupakan tujuan yang paling penting. Setelah

⁸ *Ibid*, hlm. 60

⁹ Dessy Anwar, 2001, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Karya Abdi Tama, Surabaya, hlm. 15

keadilan barulah kemanfaatan dan kepastian hukum. Kemanfaatan dan kepastian hukum tidak boleh bertentangan dengan keadilan¹⁰.

Menurut Aristoteles, seorang filsuf yang merumuskan arti keadilan, mengemukakan bahwa¹¹: keadilan adalah tindakan yang terletak diantara memberikan terlalu banyak dan juga sedikit yang dapat diartikan ialah memberikan sesuatu kepada setiap orang sesuai dengan memberi apa yang menjadi hak nya.

Aristoteles membagi keadilan itu menjadi dua macam, :

- a. Keadilan dalam arti umum adalah keadilan yang berlaku bagi semua orang. Tidak membeda-bedakan antara orang yang satu dengan yang lainnya.
- b. Keadilan dalam arti khusus merupakan keadilan yang berlaku hanya ditujukan pada orang tertentu saja.

Disamping itu Aristoteles juga membagi keadilan menjadi dua bagian yaitu¹²:

- a. Keadilan distributif adalah keadilan yang ditentukan oleh pembuat undang-undang, distribusinya memuat jasa, hak dan kebaikan bagi anggota masyarakat menurut prinsip kesamaan proporsional.
- b. Keadilan korektif adalah keadilan yang menjamin, mengawasi dan memelihara distribusi itu melawan serangan-serangan ilegal.

Dalam teori keadilan yang dikemukakan oleh Aristoteles, keadilan akan terjadi apabila kepada seseorang diberikan apa yang menjadi miliknya, keadilan adalah penilaian dengan memberikan kepada siapapun sesuai dengan apa yang menjadi haknya, yakni dengan bertindak proporsional dan tidak melanggar hukum. Hal tersebut

¹⁰ Achmad Ali, *Op.Cit*, hlm.288

¹¹ Hans Kelsen, 2008, *Teori Hukum Murni Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif (Diterjemahkan Oleh Raisul Muttaqien)*, Nusa Media, Bandung, hlm.146

¹² *Ibid*, hlm. 147

sejalan dengan konsepsi keadilan menurut Hans Kelsen sebagai legalitas hukum yakni suatu peraturan umum adalah adil jika diterapkan pada semua kasus yang menurut isinya, peraturan ini harus diterapkan. Dalam hal ini, Pengadilan adalah jalan terakhir untuk menyelesaikan sengketa sertifikat tanah. Pengadilan memiliki peranan untuk mewujudkan keadilan. Oleh karena itu hakim harus dapat mendeterminasikan dengan baik berdasarkan gugatan dan jawaban para pihak yang bersengketa. Untuk menciptakan keadilan dan penegakan hukum, maka perlu dibuat peraturan hukum sehingga kepastian hukum dapat berlaku secara pasti dan konsisten dalam masyarakat.

2) Teori Penegakan Hukum

Penegakan hukum adalah suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan. Keinginan-keinginan hukum tersebut tidak lain adalah pikiran-pikiran badan-badan pembuat undang-undang yang dirumuskan dalam peraturan-peraturan itu¹³.

Penegakan hukum (*law enforcement*) menurut Jimly Asshiddiqie terdapat dua pengertian¹⁴, yakni dalam arti luas mencakup kegiatan untuk melaksanakan dan menerapkan hukum serta melakukan tindakan hukum terhadap setiap pelanggaran atau penyimpangan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum, baik melalui prosedur peradilan ataupun melalui prosedur arbitrase dan penyelesaian sengketa lainnya. Penegakan hukum dalam arti sempit adalah kegiatan penindakan terhadap setiap pelanggaran atau penyimpangan terhadap peraturan perundang-undangan yang

¹³ Ida nurlinda, 2009, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.18

¹⁴ Jimly Asshiddiqie, 2017, *Konstitusi dan Ketatanegaraan Kontemporer*, Biography Institute, Bekasi, hlm. 61.

melibatkan peran aparat kepolisian, kejaksaan, advokad atau pengacara dan bahan-bahan peradilan.

Penegakan hukum bukanlah semata-mata berarti pelaksanaan undang-undang, walaupun di dalam kenyataan di Indonesia kecenderungannya adalah demikian, sehingga pengertian law enforcement begitu populer. Selain itu, ada kecendrungan yang kuat untuk mengartikan penegakan hukum sebagai pelaksanaan keputusan-keputusan hakim. Perlu dicatat, bahwa pendapat-pendapat yang agak sempit tersebut mempunyai kelemahan-kelemahan, apabila pelaksanaan perundang-undangan atau keputusan-keputusan hakim tersebut malahan mengganggu kedamaian di dalam pergaulan hidup¹⁵.

Secara komprehensif, Muladi mengartikan penegakan hukum dalam kerangka 3 (tiga) konsep yang saling berhubungan yaitu¹⁶:

- a. Konsep Penegakan Hukum yang bersifat total (*total enforcement concept*) yang menuntut agar semua nilai yang ada dibelakang norma hukum ditegakkan tanpa kecuali;
- b. Konsep Penegakan Hukum yang bersifat penuh (*full enforcement concept*) yang menyadari bahwa konsep total enuh yang dibatasi oleh hukum acara dan sebagainya, demi perlindungan kepentingan individu.
- c. Konsep Perlindungan Hukum yang bersifat aktual (*actual enforcmen concept*) yang muncul karena diyakini adanya diskresi dalam penegakan hukum karena keterbatasan, baik yang berkaitan dengan sarana dan prasarana, kualitas sumber

¹⁵Soejono Soekanto, 2010, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 7

¹⁶ Ida Nurlinda, *Op.Cit*, hlm. 19.

daya manusia, kualitas perundang-undangannya dan miskinnya partisipasi masyarakat.

Pelaksanaan penegakan hukum tidak terlepas dari faktor-faktor yang memperangaruhi penegakan itu sendiri. Soejono Soekanto menyebutkan yang mempengaruhi penegakan hukum yaitu¹⁷:

- a. Faktor hukumnya sendiri, seperti undang-undang dan lainnya.
- b. Faktor penegakan hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
- c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
- d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan
- e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

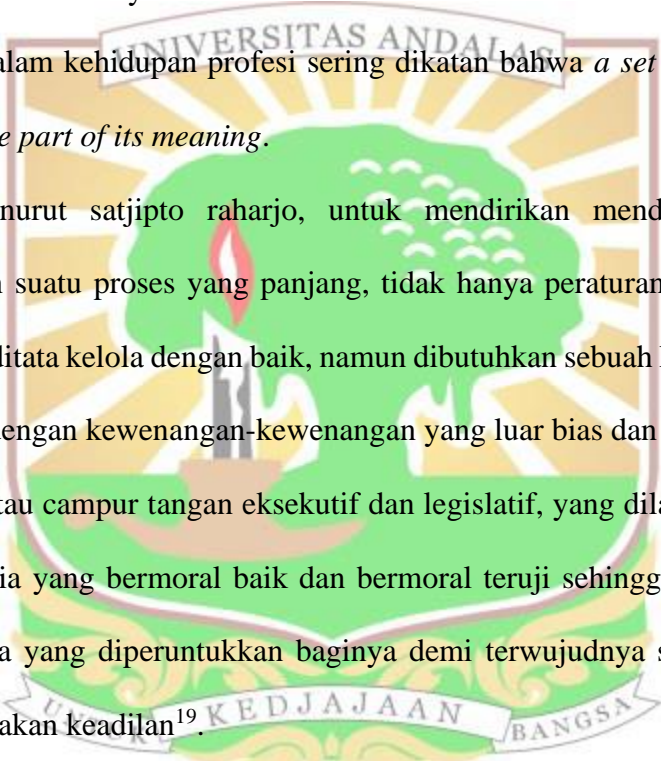
Kelima faktor tersebut saling berkaitan erat oleh karena merupakan esesi dari penegakan hukum, juga merupakan tolok ukur daripada efektifitas oenegakan hukum. Pada dasarnya sistem penegakan hukum selalu bersentuhan dengan moral dan etika, hal ini didasarkan pada 4 (empat) alasan yakni¹⁸:

- a. Sistem penegakan hukum secara k khas melibatkan penggunaan paksaan atau kekerasan (*coercion*) dengan kemungkinan terjadinya kesempatan untuk menyalahgunakan kesempatan.

¹⁷ Soejono Soekanto, *Op.Cit*, hlm. 8

¹⁸ Siswanto Sunarso, 2004, *Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 77

- b. Hampir semua profesional dalam penegakan hukum merupakan pegawai pemerintah (*public servant*) yang memiliki kewajiban khusus terhadap publik yang dilayani.
- c. Bagi setiap orang, etika dapat digunakan sebagai alat untuk membantu memecahkan dilematis yang dihadapi seseorang dalam kehidupan profesionalnya.
- d. Dalam kehidupan profesi sering dikatakan bahwa *a set of ethical requirements are part of its meaning*.



Menurut satjipto raharjo, untuk mendirikan mendirikan negara hukum memerlukan suatu proses yang panjang, tidak hanya peraturan-peraturan hukum saja yang harus ditata kelola dengan baik, namun dibutuhkan sebuah kelembagaan yang kuat dan kokoh dengan kewenangan-kewenangan yang luar bias dan independen, bebas dari intimidasi atau campur tangan eksekutif dan legislatif, yang dilaksanakan oleh sumber daya manusia yang bermoral baik dan bermoral teruji sehingga tidak mudah terjatuh diluar skema yang diperuntukkan baginya demi terwujudnya suatu kepastian hukum yang syarat akan keadilan¹⁹.

Menurut gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) ide dasar hukum yang merupakan tujuan dalam penegakan hukum yang harus selalu diperhatikan yaitu²⁰:

- a. Kepastian hukum (*rechtssicherheit*)
- b. Kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), dan
- c. Keadilan (*gerechtigkeid*)

¹⁹ Achmad Ali, 2012, *Menguk Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori peradilan (Judicialprudence)*, Kencana, Jakarta, hlm. 293

²⁰ *Ibid*, hlm, 287

Meskipun tidak mudah, ketiga unsur tersebut harus diupayakan mendapat proporsi yang seimbang dalam penegakan hukum. Ketiga unsur tersebut juga menjadi ide/unsur/nilai dari dasar hukum (*idee des recht*).

Sebagai ide/unsur dasar hukum, maka keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum tidak saja harus berperan pada tahap penegakan hukum, tetapi juga harus menjadi arah dan acuan manusia dalam berperilaku di masyarakat, serta sekaligus berfungsi sebagai ukuran untuk menilai potensi dan realita keberhasilan hukum dalam mencapai tujuan akhirnya. Meskipun antara unsur-unsur keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum saling bertentangan, ketiga unsur itu harus bersinergi dengan baik untuk memenuhi tujuan hukum. Dalam hal ini, penekanan pada unsur hukum tertentu akan membawa dampak pada keabsahan berlakunya hukum.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, diperlukann perangkat hukum tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif untuk membudahkan siapapun yang berkepentingan untuk mengetahui kemungkinan apa yang tersedia dalam menguasai dan menggunakan tanah, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang adala di dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika mengabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dimiliki dan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif²¹. Dengan adanya pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat maka akan tercapailah kepastian hukum atas hak-hak atas tanah, karena data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut diterima sebagai data yang benar.

²¹ Abdul Kadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 55

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual penelitian merupakan suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep yang lainnya dari masalah yang ingin diteliti. Kerangka konsep ini gunanya untuk menghubungkan atau menjelaskan secara panjang lebar tentang suatu topik yang akan dibahas. Kerangka konseptual mengenai Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), antara lain :

Pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 1 Angka 14 PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan).

Sertifikat merupakan suatu surat tanda bukti, pengakuan dan penegasan dari negara terhadap hak atas tanah atau satuan rumah susun secara perorangan atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah atau satuan rumah susun tersebut²². Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat 2 Huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak

²² Herman Hermit, 2009, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 31

tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah (Pasal 20 Ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria). Pasal 570 KUHPerdata menyatakan bahwa “Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalah dengan Undang-undang atau peraturan-peraturan umum yang ditetapkan suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi”.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk menggunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya. Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan²³.

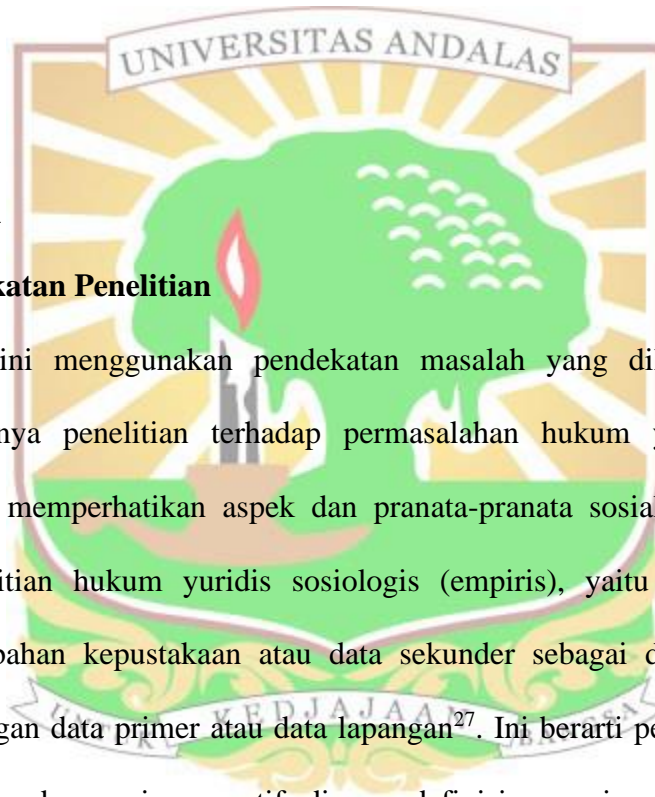
Putusan adalah pernyataan hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan diucapkan oleh hakim dalam sidang terbuka untuk umum sebagai hasil dari pemeriksaan perkara gugatan (kontentius)²⁴.

²³ Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 49.

²⁴ Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm.201.

Putusan pengadilan adalah pernyataan hakim yang diucapkan pada sidang Pengadilan yang terbuka untuk umum untuk menyelesaikan atau mengakhiri perkara perdata²⁵.

Berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) adalah suatu perkara yang telah diputus hakim dan tidak ada lagi upaya hukum yang lebih tinggi.



F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan masalah yang dilakukan secara yuridis sosiologis, artinya penelitian terhadap permasalahan hukum yang dilakukan secara sosiologis atau memperhatikan aspek dan pranata-pranata sosial lainnya²⁶. Dapat juga diartikan penelitian hukum yuridis sosiologis (empiris), yaitu suatu penelitian yang menggunakan bahan kepustakaan atau data sekunder sebagai data awalnya kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan²⁷. Ini berarti penelitian yuridis empiris tetap bertumpu pada premis normatif, dimana definisi operasionalnya dapat diambil dari peraturan perundang-undangan untuk kemudian melihat pada kenyataan yang ada di lapangan. Penelitian ini mengkaji pelaksanaan Pembatalan Sertipikat Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri yang telah memiliki Kekuatan Hukum tetap (*Inkract Van Gewisje*) pada Kantor Pertanahan Kota Padang.

²⁵ Taufik Makaro, 2009, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 125

²⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, 1982, *Metode Penelitian Hukum*, Galia Indonesia, Jakarta, hlm, 15

²⁷ Amirudin dan Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, hlm, 133.

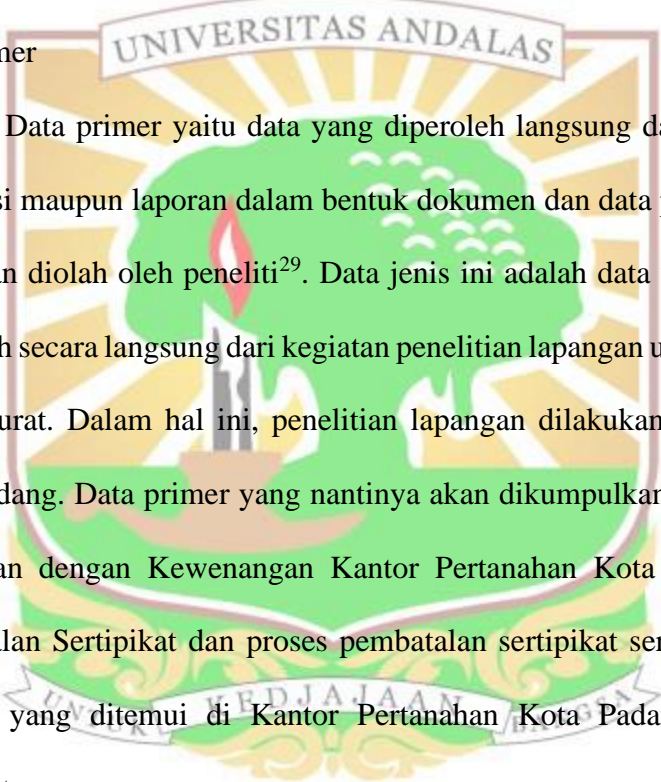
2. Sifat penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Dikatakan deskriptif karena hasil penelitian ini diharapkan akan memperoleh gambaran atau lukisan faktual mengenai keadaan objek yang diteliti²⁸.

3. Sumber Data dan Jenis Data

Dalam penyusunan tesis ini menggunakan sumber data sebagai berikut :

1) Data Primer



Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya melalui, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen dan data pendukung lainnya yang kemudian diolah oleh peneliti²⁹. Data jenis ini adalah data yang belum diolah dan diperoleh secara langsung dari kegiatan penelitian lapangan untuk mendapatkan data yang akurat. Dalam hal ini, penelitian lapangan dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Padang. Data primer yang nantinya akan dikumpulkan adalah data-data yang berkenaan dengan Kewenangan Kantor Pertanahan Kota Padang dalam Proses Pembatalan Sertipikat dan proses pembatalan sertipikat serta mengenai kendala-kendala yang ditemui di Kantor Pertanahan Kota Padang terkait pembatalan sertipikat

2) Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, tesis, disertasi dan peraturan perundang-undangan³⁰. Penelitian ini

²⁸ Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-PRESS, Jakarta, hlm. 10

²⁹ Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 106

³⁰ *Ibid*, hlm 106

merupakan penelitian kepustakaan (*library research*). Dalam penelitian kepustakaan ini penulis akan mengumpulkan data atau bahan-bahan dari berbagai literatur berupa buku, majalah atau jurnal ilmiah yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Penelitian kepustakaan ini berupa :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat³¹. Dalam hal ini penunjang penelitian antara lain :

- 
- a) UUD RI 1945;
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 - c) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - e) Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
 - f) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;
 - g) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - h) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

³¹ Bambang Sunggono, 1996, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 113

i) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

2. Bahan hukum sekunder, yaitu karya ilmiah dari ahli hukum yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer³². Seperti karya ilmiah, serta tulisan-tulisan yang erat hubungannya dengan masalah yang diteliti.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap sumber hukum primer dan sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar dan sebagainya³³.

4. Alat Pengumpul Data

Dalam penelitian ini pengumpulan data yang dilakukan dengan melakukan kegiatan sebagai berikut :

- a) Studi dokumen atau studi kepustakaan, meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier³⁴.
- b) Wawancara (*interview*) merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tatap muka dan tanya jawab langsung antara pengumpul data maupun peneliti terhadap narasumber atau sumber data. Dalam proses interview terdapat dua pihak yang menempati kedudukan yang berbeda atau pihak yang berfungsi sebagai pencari informasi atau penanya atau disebut interviewer, sedangkan

³² Ibid, hlm. 114

³³ Zainuddin Ali, *Op.Cit.* hlm. 106

³⁴ Amirudin dan Zainal Asikin, *Op.Cit.* hlm. 68

pihak yang lain berfungsi sebagai pemberi informasi atau disebut dengan responden³⁵.

5. Pengolahan dan Analisa Data

a. Pengolahan data (*Editing*)

Setelah mendapatkan data lapangan, maka data tersebut diolah dengan cara *editing*. *Editing* merupakan proses penelitian kembali terhadap catatan-catatan, berkas-berkas, informasi dikumpulkan oleh para pencari data yang diharapkan akan dapat meningkatkan mutu kehandalan (*reliabilitas*) data yang hendak dianalisis³⁶.

Data-data yang telah tersusun, penulis koreksi lagi, apakah data data tersebut baik dan mampu menunjang pembahasan masalah pada tesis ini serta terjamin kebenarannya. Bila penulis telah yakin dan mampu mempertanggungjawabkan data-data tersebut, baru kemudian penulis menyusun data-data itu dalam pembahasan.

b. Analisis data.

Teknik analisa data yang digunakan adalah analisa kualitatif yaitu data yang dapat dianalisa dengan menggunakan kata-kata untuk menjawab permasalahan berdasarkan teori dan faktor yang didapat di lapangan sehingga dapat ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan tersebut dengan cara mempelajari hal-hal yang sifatnya khusus untuk mengambil suatu kesimpulan yang bersifat umum

³⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit.* hlm. 15

³⁶ *Ibid*, hlm. 168-169