

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bumi, dan air dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sebagaimana amanat Konstitusi Republik Indonesia Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3). Pasal tersebut menjadi landasan dalam hukum agraria Indonesia **sekaligus** menjadi sumber hukum materil dalam pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) pada tanggal 24 September 1960. Dengan diundangkannya UUPA pada tanggal tersebut, sejak itu tanggal 24 September tercatat sebagai salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/hukum tanah di Indonesia pada khususnya.¹

Sebagai negara kepulauan dengan luas daratannya yang begitu besar keberadaan tanah sangatlah penting bagi kehidupan manusia. Berdasarkan fungsinya tanah merupakan sarana pemersatu, ini dapat dilihat dari manfaatnya sebagai tempat tinggal bersama di wilayah tertentu sehingga kebutuhan manusia akan tanah erat sekali kaitannya. Manusia sebagai makhluk ciptaan Tuhan yang berdiri di atas tanah yang sangat bergantung pada tanah, bahkan pada saat meninggal dunia manusia memerlukan tanah.²

Pada kebanyakan orang tanah dijadikan sebagai penilaian status yang penting dalam melihat keberadaan atau kekayaan yang dimiliki oleh seseorang.

¹ Imam Soetikno, 1987, *Proses Terjadinya UUPA*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press, hlm 59

² Jayadi Setiabudi, 2013, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Yogyakarta, Buku Pintar, hlm 5

Semakin banyak bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki menunjukkan orang tersebut semakin kaya dan akan merasa dihormati dalam hubungan sosial antar masyarakat. Tak heran jika tanah selalu menjadi obyek yang penting untuk dimiliki apalagi jika tanah tersebut terletak dikawasan strategis dengan nilai jual dan pertumbuhan ekonomi yang tinggi.

Sejalan dengan perkembangan zaman, pada era globalisasi ini tanah memiliki peran penting dalam pertumbuhan ekonomi. Diatas bidang tanah dapat terjadi perbuatan-perbuatan hukum yang bernilai ekonomi seperti jual beli, sewa menyewa, hingga menjadi objek jaminan dalam pemberian Hak Tanggungan. Melihat peran tanah yang begitu kuat maka harus diberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk sertipikat hak atas tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (selanjtnya disebut UUPA) merupakan dasar pemberian kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dilaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah negara Republik Indonesia yang meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan perolehan hak-hak tersebut;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak (Sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.³

Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menerangkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi

³ Adrian Sutedi, 2017, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm vi

pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah, dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah, yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Selanjutnya menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah;
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁴

Hal ini sesuai dengan kekuatan sertipikat sebagai alat bukti sebagaimana penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa :

“sertipikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”.⁵

Menyadari tuntutan pelayanan kepada masyarakat, mengharuskan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyelenggarakan pendaftaran tanah termasuk hak

⁴ *Ibid*, hlm vi

⁵ Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 80

milik berdasarkan peraturan pelaksanaan yang ada. Mengenai kepastian hukum, yang menjadi tujuan pendaftaran tanah di Indonesia.⁶

Sebagaimana telah dikemukakan bahwa hak milik tanah yang sudah terdaftar dan memperoleh sertipikat telah mendapat jaminan kepastian hukum hak tanahnya. Kepastian hukum yang dimaksudkan meliputi kepastian hak, kepastian objek, dan kepastian subjek serta proses administrasi penerbitan sertipikat. Hal ini jelas dinyatakan sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah di Indonesia yang bersifat *rechts kadaster*.⁷

Dalam hal kepastian hukum subjek hak atas tanah, pemegang hak mempunyai kewenangan untuk berbuat atas miliknya, sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain. Di samping hak-hak dan kewenangan-kewenangan yang dimiliki tersebut, juga melekat kewajiban-kewajiban, baik terhadap negara maupun terhadap masyarakat. Didalam menikmati hak-hak dan kewenangan-kewenangannya itu, pemilik membutuhkan ketenangan dan perlindungan hukum yang lahir dari adanya kepastian hukum hak atas tanahnya.⁸

Salah satu hak yang dimiliki oleh pemilik tanah terhadap bidang tanah yang telah terdaftar pada Kantor Pertanahan dan dibukukan dalam bentuk sertipikat hak atas tanah dengan melakukan peralihan hak jual beli. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan

⁶ *Op.Cit*, hlm vi

⁷ *Ibid*, hlm vii

⁸ *Ibid*, hlm viii

hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.⁹

Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak nya yang baru.¹⁰

Mengenai fungsi Akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam Putusannya No.1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain.¹¹ Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan Perundang-Undangan.¹²

⁹ *Op.Cit*, hlm 77

¹⁰ *Ibid*, hlm 78

¹¹ *Ibid*, hlm 79

¹² *Ibid*, hlm 80

Dalam suatu transaksi jual beli, tidak sedikit kasus yang muncul sering kali dalam transaksi jual beli tanah timbul permasalahan. Dalam jangka pendek pembeli mungkin tidak akan mengalami gugatan dari pihak lain, tetapi dalam jangka panjang pembeli akan mengalami gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki atau dirugikan akan hak atas tanahnya.¹³

Pemberian kuasa kepada pihak lain dalam jual beli tanah dan pengurusan sertifikat sering kali terjadi. Dari beberapa kasus yang terjadi, ditemukan fakta bahwa salah satu latar belakang terjadinya sengketa tanah adalah kurang hati-hatinya seseorang dalam memberikan kuasa kepada pihak lain. Kekurang hati-hatian ini terjadi karena pada awalnya tidak ada prasangka apa pun pada saat memberikan kuasa kepada pihak yang dipercaya. Dengan berlandaskan pada faktor kepercayaan ini, maka pemberian kuasa sering diberikan secara lisan saja, atau walaupun dibuat secara tertulis maka surat kuasa akan dibuat seadanya, sekedar memenuhi syarat formal jual beli. Ketidakjelasan pemberian kuasa tersebut ternyata dapat berakibat pada hal-hal yang tidak diharapkan. Misalnya, Penerima kuasa melakukan tindakan diluar kewenangan yang diberikan. Atau bahkan lebih parah lagi penerima kuasa ternyata menyalahgunakan kewenangan untuk keuntungan pribadinya.¹⁴

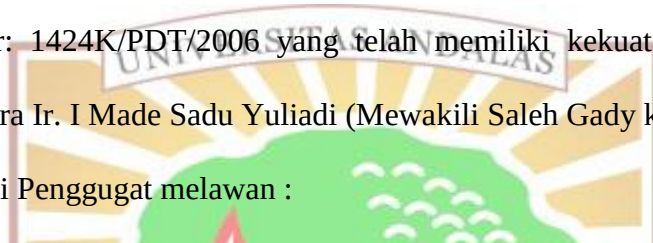
Dalam hal terjadi perbuatan melawan hukum seperti yang dijelaskan disebut diatas Undang-Undang memberikan peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke Peradilan Umum. Gugatan ke Pengadilan dapat dilakukan oleh siapa saja yang merasa berhak memiliki atas bidang tanah

¹³ *Ibid*, hlm 93

¹⁴ *Ibid*, hlm 97

yang telah terdaftar atau tercatat. Sehingga dapat menyatakan bahwa sertipikat yang sudah atas nama orang lain tidak sah dan harus dibatalkan melalui putusan hakim karena mengandung cacat hukum. Melalui pengadilan akan dilakukan pembuktian mengenai siapa pihak yang paling berhak atas hak milik bidang tanah tersebut. Suatu sertipikat tanah dapat dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht*).

Sebagai contoh kasus dengan putusan pengadilan tingkat kasasi register perkara nomor: 1424K/PDT/2006 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*Inkracht*) antara Ir. I Made Sadu Yuliadi (Mewakili Saleh Gady karena meninggal Dunia), sebagai Penggugat melawan :



A. Drs. Nofembli Rauf

Selanjutnya disebut tergugat A

B. 1.Hartiti

2.Hartati

3.Ritati

4.Yudamsyah (Penjual Tanah)

Selanjutnya disebut tergugat B

C. Drs. H.A.NIAS YAN, (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Selanjutnya disebut tergugat C

D. Pemerintah Republik Indonesia Cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Pusat
Cq.Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi Sumatera Barat, Cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman.

Selanjutnya disebut tergugat D

E. Bank Nagari, Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cq. Pimpinan Bank Nagari, Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Utama Padang

Selanjutnya disebut tergugat E

F. Rita Yusneli,S.H Pejabat Pembuat Akta Tanah

Selanjutnya disebut sebagai tergugat F

G. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia
Cq. Direktorat Jenderal Piutang Negara Lelang Nera, Cq Kepala Kantor
wilayah I dengan PLN Medan, Cq. Kepala kantor Pelayanan Piutang dan
Lelang Negara

Selanjutnya tergugat G.

Penggugat Mendalilkan dalam gugatannya bahwa Penggugat mendirikan
suatu Perseroan yang bernama PT.Sumatera Olah Gas Industri dan untuk
keperluan perseroan dibutuhkan sebidang tanah. Bahwa untuk mencari,
mendapatkan, dan untuk membeli tanah yang dimaksudkan diatas Penggugat
mempercayakan kepada Terguat A dan memberikan kuasa kepada Tergugat A
untuk membeli sebidang tanah milik Tergugat B. Bahwa pada waktu
menandatangani akta jual beli tanah terpekara Tergugat A sudah merubah itikad
baiknya menjadi itikad tidak baik terhadap Penggugat sebab Tergugat A
menandatangani akta jual beli tanah terpekara tidak atas nama (pemberi kuasa)
yakni Penggugat (PT.Sumatera Gas Olah Industri) tapi ia bertindak sebagai
pribadinya sendiri, berdasarkan akta jual beli inilah Tergugat D memproses
peralihan hak tanah terpekara, sehingga tanah tersebut menjadi milik pribadi
Tergugat A. Tanah tersebut seharusnya untuk Penggugat (PT Sumatera Gas Olah
Industri) sebab semua uang pembelian tanah ini berasal dari Penggugat (PT.
Sumatera Gas Olah Industri) sesuai bukti yang ada. Berdasarkan dalil gugatan
Penggugat tersebut Mahkamah Agung memutuskan dengan amar putusan sebagai
berikut :

1. Menyatakan dan mengesahkan uang pembelian tanah perkara merupakan uang
Penggugat (PT. Sumatera Olahh Gas Industri);

2. Menyatakan perbuatan Tergugat A Menjadikan tanah perkara menjadi hak milik pribadinya merupakan perbuatan melanggar hukum dan merugikan hak Penggugat;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No.62/VII/BA/JB/PPAT-B/1994 tanggal 19 Juli 1994 Batal Demi Hukum ;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No.215 Desa Pasar Usang Gambar Situasi No.868/1994 tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut telah diputus sebelumnya pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Pariaman register perkara nomor: 19/PDT.G/2004/PN.PRM tanggal 16 Februari 2005 yang putusannya dibatalkan pada tingkat Banding Pengadilan Tinggi Padang register perkara nomor: 96/PDT/2005/PT.PDG tanggal 28 November 2005.

Kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional untuk menyelesaikan kasus pertanahan diatur dalam Pasal 29 sampai dengan Pasal 42 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (selanjutnya disebut Perkaban No.21 Tahun 2020), dimana dalam aturan tersebut terdapat kewajiban dari Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan putusan pengadilan apabila dimohonkan oleh pihak yang telah memperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*).

Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Perkaban No. 21 Tahun 2020 bahwa :

“ Setiap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan”

Selanjutnya Pasal 38 ayat (1) menyatakan bahwa :

“Atas permohonan yang berkepentingan, putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat ditindaklanjuti pelaksanaannya dengan tindakan administrasi pertanahan berupa penerbitan keputusan Pembatalan Produk Hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Lebih lanjut diatur dalam Pasal 38 ayat (2) yang menyatakan:

“Pembatalan Produk Hukum sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ditindaklanjuti jika amarnya menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum/tidak mempunyai kekuatan mengikat/tidak mempunyai kekuatan pembuktian meliputi :

- a. Penetapan hak atas tanah;
- b. Pendaftaran hak tanah pertama kali;
- c. Pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- d. Sertipikat pengganti hak atas tanah;
- e. Sertipikat Hak Tanggungan;
- f. Keputusan Pembatalan;
- g. Keputusan penetapan tanah terlantar;
- h. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun;
- i. Penetapan konsolidasi tanah;
- j. Penegasan tanah objek landreform;
- k. Penetapan kesediaan pemberian ganti rugi bekas tanah partikelir;
- l. Keputusan pemberian izin lokasi yang meliputi lintas provinsi;
- m. Penetapan Pejabat Tata Usaha Negara di Lingkungan Kementerian di bidang pertanahan yang bersifat konkret, individual dan final.

Dengan adanya permohonan yang dilakukan oleh pihak yang berkepentingan untuk pembatalan hak atas tanah, maka Badan Pertanahan Nasional wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sertipikat mempunyai dua sisi yakni disatu sisi secara keperdataan sertipikat merupakan alat bukti kepemilikan artinya terdapat hak keperdataan atau kepemilikan yang melekat pada bidang tanah merupakan ranah hukum privat, disisi lain sertipikat merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (*beschiking*) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai Pejabat Tata

usaha Negara, yang bersifat *beschikking* merupakan bentuk pengakuan hak milik atas tanah bagi pemiliknya yang masuk kedalam ranah hukum publik yang menyangkut administrasi dalam proses pendaftaran hak atas tanah. Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan:

“Pejabat Pemerintah berkewajiban untuk menyelenggarakan administrasi pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kebijakan pemerintahan, dan AUPB”

Selanjutnya diatur dalam Pasal 7 ayat (2) huruf k menyebutkan bahwa:

“pejabat pemerintah memiliki kewajiban melaksanakan keputusan dan/atau tindakan yang sah dan keputusan yang telah dinyatakan tidak sah atau dibatalkan oleh Pengadilan, pejabat yang bersangkutan, atau atasan pejabat”

Selanjutnya pada Pasal 7 ayat (2) huruf l menentukan aturan dengan bunyi:

“mematuhi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap”

Dengan demikian Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah dibidang pertanahan yang mengeluarkan suatu Keputusan (*Beschikking*) berupa produk hukum yaitu sertifikat hak atas tanah haruslah melaksanakan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*Inkracht*).

Berdasarkan putusan pengadilan Nomor.1424K/PDT/2006 yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) pada tingkat Kasasi di Mahkamah Agung, yang mana di dalam amar putusannya menyatakan bahwa:

1. Menyatakan dan mengesahkan uang pembelian tanah perkara merupakan uang Penggugat (PT. Sumatera Olah Gas Industri);
2. Menyatakan perbuatan Tergugat A Menjadikan tanah perkara menjadi hak milik Pribadinya merupakan perbuatan melanggar hukum dan merugikan Hak Penggugat;

3. Menyatakan Akta Jual Beli No.62/VII/BA/JP/PPAT-B/1994 tanggal 19 Juli 1994 Batal Demi Hukum ;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No.215 Desa Pasar Usang Gambar Situasi No.868/1994 tidak mempunyai kekuatan hukum.

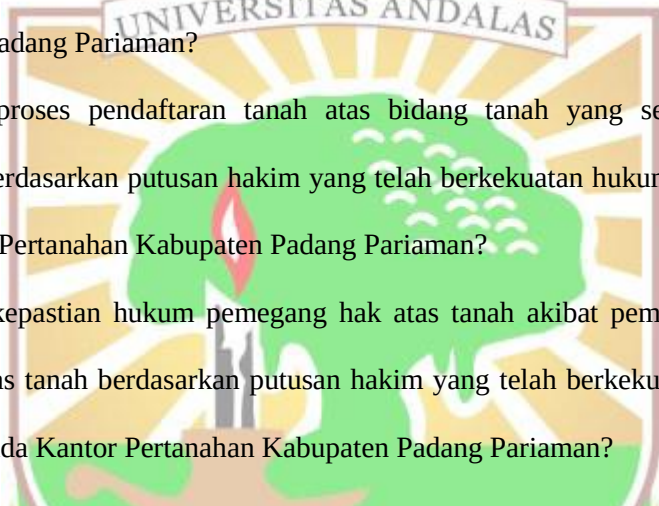
Dalam amar putusan salah satunya menyatakan bahwa sertipikat Hak Milik No.215 Desa Pasar Usang Gambar Situasi No.868/1994 tidak mempunyai kekuatan hukum. Hakim memutus dengan amar demikian karena terbukti dalam fakta persidangan bahwa peralihan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat mengandung cacat hukum dan dilakukan dengan cara melawan hukum sehingga diharuskan dilakukan pembatalan sertipikat tersebut. Sehubungan dengan itu, maka hal ini menimbulkan pertanyaan oleh peneliti terhadap proses pembatalan sertipikat hak milik dan proses pendaftaran kembali sertipikat yang telah dibatalkan berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) serta kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah akibat pembatalan sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) yang dimohonkan pembatalannya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman.

Oleh sebab itu, Penulis tertarik meneliti lebih dalam lagi terhadap pelaksanaan pembatalan sertipikat hak milik dan pendaftaran kembali bidang tanah yang sertipikatnya telah dibatalkan serta kepastian hukum pemegang hak atas tanah akibat pembatalan sertipikat hak milik atas berdasarkan putusan hakim yang dimohonkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman dengan mengambil judul penelitian yaitu **“PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH OLEH KANTOR PERTANAHAN BERDASARKAN PUTUSAN HAKIM DI KABUPATEN PADANG PARIAMAN”**

B. Rumusan Masalah

Rumusan Masalah adalah Formulasi dari suatu masalah. Rumusan masalah harus sesuai dan sinkron dengan pembatasan masalah dan disajikan dalam bentuk pertanyaan. Untuk mempermudah pemahaman terhadap permasalahan yang ada serta mempermudah pembahasan agar lebih terarah dan mendalam sesuai dengan sasaran maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

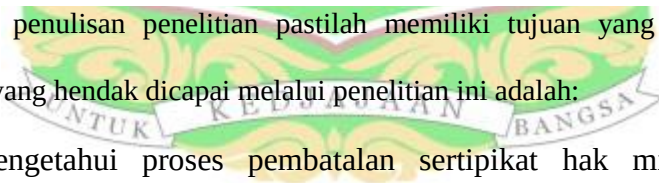
1. Bagaimana proses pembatalan sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman?
2. Bagaimana proses pendaftaran tanah atas bidang tanah yang sertipikatnya telah dibatalkan berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman?
3. Bagaimana kepastian hukum pemegang hak atas tanah akibat pembatalan sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman?



C. Tujuan Penelitian

Setiap penulisan penelitian pastilah memiliki tujuan yang hendak dicapai. Adapun tujuan yang hendak dicapai melalui penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui proses pembatalan sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman.
2. Untuk mengetahui proses pendaftaran tanah atas bidang tanah yang sertipikatnya sudah dibatalkan berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman.
3. Untuk mengetahui bagaimana kepastian hukum pemegang hak atas tanah akibat pembatalan sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim yang telah



berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman ?

D. Manfaat Penelitian

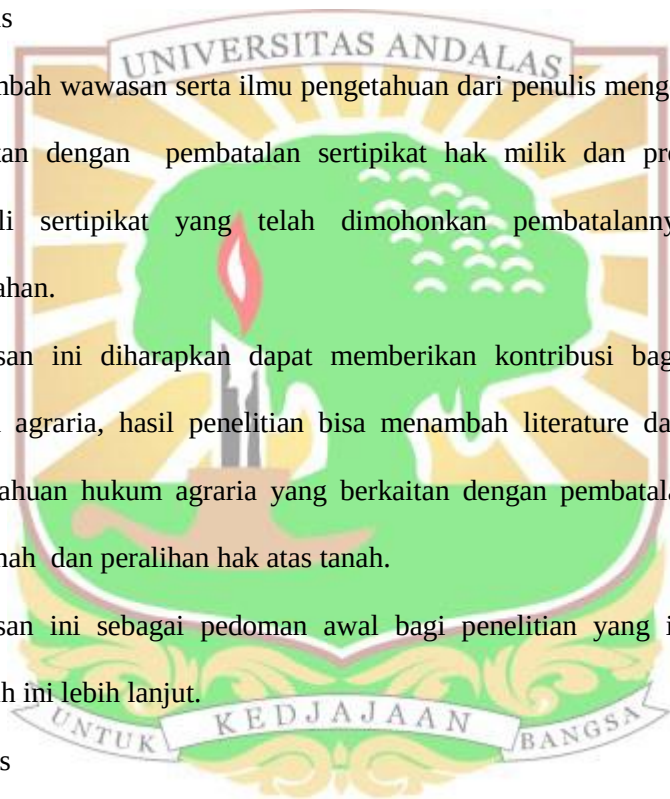
Penulis berharap penelitian ini akan dapat bermanfaat baik bagi penulis maupun bagi pihak-pihak yang memerlukan data yang berkaitan dengan penelitian ini serta masyarakat pada umumnya. Dari uraian di atas dapat ditangkap bahwa penulisan ini memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Segi teoritis

- A) Menambah wawasan serta ilmu pengetahuan dari penulis mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak milik dan proses pendaftaran kembali sertifikat yang telah dimohonkan pembatalannya pada kantor pertanahan.
- B) Penulisan ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan hukum agraria, hasil penelitian bisa menambah literature dalam memperluas pengetahuan hukum agraria yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah.
- C) Penulisan ini sebagai pedoman awal bagi penelitian yang ingin mendalami masalah ini lebih lanjut.

2. Segi praktis

- a) Melatih kemampuan keterampilan dalam membuat Karya Tulis Ilmiah.
- b) Mengaplikasikan ilmu yang di dapat di Perguruan Tinggi untuk kemajuan masyarakat di bidang hukum khususnya pada bidang hukum agraria.



- c) Memberi pengetahuan kepada masyarakat yang mempunyai hubungan terhadap hak atas tanah dan juga dalam segala perbuatan hukum peralihan hak atas tanah.
- d) Diharapkan bermanfaat bagi masyarakat dan kaum akademisi dalam pengetahuan pemahaman hukum agraria.

E. Keaslian Penelitian

Dalam penelitian ini yang akan di bahas adalah “Proses pembatalan sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) dan proses pendaftaran tanah atas bidang tanah yang sertipikatnya sudah dibatalkan berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman serta kepastian hukum pemegang hak atas tanah akibat pembatalan sertipikat hak milik atas tanah tanah yang dibatalkan oleh hakim melalui peradilan umum di Kabupaten Padang Pariaman.” Berdasarkan hasil penelusuran yang penulis lakukan, penulis menemukan ada beberapa hasil penelitian yang hampir sama dengan penelitian yang ingin penulis teliti, tetapi pada dasarnya penulisan tesis yang penulis lakukan terdapat perbedaan, oleh karena itu untuk membuktikan orisinalitas penelitian ini dibutuhkan tinjauan terhadap penelitian-penelitian yang sudah pernah dilakukan. Bagian ini akan memaparkan beberapa penelitian serupa yang pernah dilakukan kemudian akan dijelaskan persamaan dan perbedaan dengan penelitian ini belum pernah dilakukan dan penting untuk dilakukan. Diantara penelitian tersebut adalah:

1. Roni, Thesis, 2020, *Pembatalan Sertipikat Hak Milik Oleh Kantor Pertanahan Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap Dalam Perkara Nomor: 17/PDT.G/2009.PN.LB.BS.*

Rumusan Masalah:

- a. Bagaimana Perbedaan proses Pembatalan sertipikat hak atas tanah berdasarkan putusan Peradilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara.
- b. Bagaimana proses pembatalan sertipikat hak milik berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara nomor: 17/PDT.G/2009.PN.LB.BS
- c. Bagaimana akibat hukum terhadap pembatalan sertipikat hak milik dengan keluarnya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara nomor: 17/PDT.G/2009.PN.LB.BS

Berdasarkan Rumusan Masalah yang diangkat dalam penelitian tersebut, dapat dilihat bahwa yang menjadi *Legal Problem* pada penelitian adalah proses pembatalan Sertipikat hak atas tanah berdasarkan putusan Pradilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara serta akibat hukum terhadap pembatalan sertipikat hak milik karena putusan pengadilan dalam perkara Nomor 17/PDT.G/2009.PN.LB.BS. dalam penelitian tersebut terfokus pada perbedaan proses pelaksanaan pembatalan dengan dua sistem peradilan yang berbeda, sedangkan dalam penelitian ini terfokus untuk meneliti terhadap proses pembataan sertipikat berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) dan proses pendaftaran kembali terhadap bidang tanah yang sertipikatnya telah dibatalkan berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman serta kepastian hukum pemegang hak atas tanah akibat pembatalan sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*).

Panji Utama Silva, Thesis, 2019, *Pembatalan Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (Studi Perkara Nomor : 02/Pdt.G/2010.KBR)*.

Rumusan masalah:

- a. Bagaimana proses pembatalan sertifikat Hak Milik berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- b. Bagaimana dengan status hukum sertifikat hak milik apabila belum dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan Rumusan Masalah yang diangkat dalam penelitian tersebut, dapat dilihat bahwa yang menjadi *Legal Problem* pada penelitian ini adalah proses Pembatalan sertifikat hak milik berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan status sertifikat yang belum dibatalkan. Hal ini berbeda dengan penelitian ini karena tidak hanya membahas mengenai proses pembatalan sertifikat hak atas tanah saja melainkan meneliti lebih dalam lagi mengenai proses pendaftaran kembali atas bidang tanah yang sertifikatnya telah dibatalkan berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) serta kepastian hukum pemegang hak akibat dibatalkannya sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman.

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

a. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum lahir dari pengembangan nilai dasar kepastian hukum. Kepastian hukum adalah “*Scherkeit des Rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri).¹⁵ Kepastian hukum sebagaimana bisa dipahami orang, bukanlah produk otomatis dari hukum. Dalam suatu negara yang bernegara hukum, tidak

¹⁵ Ahmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial prudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence) Vol. 1 Pemahaman Awal*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm 929

serta merta muncul kepastian-kepastian dalam masyarakat.¹⁶ Gustav Radbruch menyampaikan tentang tiga nilai dasar (*Grundwerten*) yaitu: 1. keadilan (*Gerechtigkeit*), 2. kemanfaatan (*Zweckmaeszigkeit*) dan 3. kepastian hukum (*Rechtssicherheit*), yang satu sama lainnya tidak selalu harmonis, melainkan saling berhadapan, bertentangan dan berketegangan (*spannungsverhaeltnis*).¹⁷

Teori Kepastian yang dimaksud dalam teori ini adalah teori kepastian hukum, artinya setiap perbuatan hukum yang dilakukan harus menjamin kepastian hukumnya. Untuk tujuan tersebut, terhadap hukum yang bersifat tidak jelas, perlu dilakukan interpretasi atau penafsiran terhadap norma tersebut. Namun dalam melakukan penafsiran hukum terhadap suatu ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang dianggap tidak lengkap atau tidak jelas, seorang ahli hukum tidak dapat bertindak sewenang-wenang. Kebutuhan akan interpretasi yang lengkap dan jelas sebenarnya sudah muncul pada masa hukum romawi berlaku yang terlihat pada ungkapan Ulpianus sebagaimana dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki, yaitu *Quamvis sit manifestissimum Edictum Praetoris, attamen non est negligenda interpretatio ejus*, yang berarti bahwa betapa pun jelasnya maklumat/perintah Praetoris (Konsul), namun tidak mungkin menolak adanya interpretasi karena adanya kekurangan.¹⁸

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum. Dalam hal ini hukum yang telah dilanggar harus ditegakan. Melalui penegakan hukum ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan, yaitu

¹⁶ *Ibid.* hlm 290

¹⁷ *Ibid.* hlm 292

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm 111

kepastian hukum (*Rechtssicherheit*) kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*) dan keadilan (*Gerechtigkeit*).¹⁹

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari negara hukum. M Scheltema menyatakan bahwa setiap negara yang berdasar atas hukum mempunyai empat asas utama yaitu :

- a) Asas Kepastian Hukum
- b) Asas Persamaan
- c) Asas Demokrasi
- d) Asas bahwa pemerintah dibentuk untuk melakukan pelayanan terhadap masyarakat.²⁰

Kepastian hukum atau *rechtszekerheid* menurut J.M. Ottodi terdiri dari beberapa unsur sebagai berikut:

- a) Adanya aturan yang konsisten dan dapat diterapkan negara;
- b) Aparat pemerintah menetapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dan berpegang pada aturan hukum tersebut;
- c) Rakyat pada dasarnya tunduk pada hukum;
- d) Hakim yang bebas dan tidak memihak secara konsisten menerapkan hukum tersebut; dan
- e) Putusan hakim dilaksanakan secara nyata²¹

Asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan Perundang-Undangan, kepatuhan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara. Asas kepastian hukum dalam

¹⁹ Bagir Manan, 1995, *Kekuasaan Kehakiman Republik Indonesia*, Bandung: Pusat Penerbit LPPM Universitas Islam, hlm 5

²⁰ Bagir Manan, 2009, *Menegakan Hukum Suatu Pencarian*, Jakarta: AAI, hlm 5

²¹ J.M. Otto dalam Tatiek Sri Djatmiati, 2002, *Prinsip Izin Usaha Industri di Indonesia*, Disertasi, Universitas Airlangga, Surabaya, hlm. 18

negara hukum menurut Radbruch sangat perlu dijaga demi tercapainya keteraturan atau ketertiban.²²

Hukum Pertanahan Indonesia menginginkan kepastian mengenai siapa pemegang hak milik. Kebutuhan masyarakat akan suatu peraturan kepastian hukum terhadap tanah, sehingga setiap pemilik dapat terjamin haknya dalam mempertahankan hak miliknya dari gangguan luar. Menurut Pasal 19 UUPA dinyatakan bahwa pemerintah akan memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepastian hak atas tanah yang didaftar dengan memberikan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat artinya segala bentuk pembuktian dibenarkan keabsahannya.

Fungsi teori pada penelitian tesis ini adalah memberikan arah atau petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati yang nantinya menjawab pertanyaan terkait proses pembatalan sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*). Apakah Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah melaksanakan isi putusan untuk melakukan pembatalan sertifikat sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku sehingga terjamin kepastian hukum hak atas tanah persoalan ini termasuk dalam pembahasan permasalahan point pertama. Teori ini pun digunakan untuk membahas mengenai kepastian hukum pemegang hak atas tanah yang sertifikatnya telah dibatalkan berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) yang secara sah dinyatakan sebagai subjek hukum yang berhak atas tanah. Diatas Sebidang tanah yang sertifikatnya telah dibatalkan maka tidak melekat hak apapun diatasnya dan harus dilakukan pendaftaran hak atas tanah kembali. Perlu adanya kepastian hukum yang meliputi kepastian hak, kepastian subjek hukum dan kepastian objek. Persoalan ini termasuk dalam rumusan masalah pada point ketiga yakni mengenai kepastian hukum pemegang hak atas tanah

²² *Ibid.* hlm 20

akibat pembatalan sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman.

b. Teori Keadilan

Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum selain kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kakekat hukum bertumpu pada ide keadilan dan kekuatan moral. Ide keadilan tidak pernah lepas dari kaitannya dengan hukum, sebab membicarakan hukum, secara jelas atau samar-samar senantiasa merupakan pembicaraan tentang keadilan pula.²³ Yang dimaksud dengan adil adalah :

- a) Adil ialah meletakkan sesuatu pada tempatnya;
- b) Adil ialah menerima hak tanpa lebih dan memberikan hak orang lain tanpa kurang;
- c) Adil ialah memberikan hak setiap yang berhak secara lengkap tanpa kurang antara sesama yang berhak, dalam keadaan yang sama, penghukuman orang jahat atau yang melanggar hukum, sesuai dengan kesalahan dan pelanggarannya.²⁴

Di Indonesia keadilan digambarkan dalam Pancasila sebagai dasar negara, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam Sila lima tersebut terkandung nilai-nilai yang merupakan tujuan dalam hidup bersama. Adapun keadilan tersebut didasari dan dijiwai oleh hakikat keadilan kemanusiaan yaitu keadilan dalam hubungannya manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya, manusia dengan masyarakat, bangsa, dan negara, serta hubungan manusia dengan Tuhannya.²⁵

²³ Satjipto Raharjo, 1982, *Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni hlm. 45

²⁴ Kahar Mansyur, 1985, *Membina Moral dan Akhlak*, Jakarta: Kalam Mulia, hlm 71

²⁵ M. Agus Santoso, 2014, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm 85

Pandangan Aristoteles tentang keadilan merupakan suatu pemberian hak persmaan tapi bukan persmarataan. Aristoteles membedakan hak persamaannya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan hak dipandangan manusia sebagai suatu unit atau wadah yang sama. Inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara dihadapan hukum sama. Kesamaan proposional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukannya.²⁶

John Rawls yang dipandang sebagai perspektif “*liberal-egalitarium of social justice*”, berpendapat bahwa keadilan adalah kebijakan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial (*social institutions*). Akan tetapi, kebijakan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan. Khususnya masyarakat lemah pencari keadilan.²⁷

Menurut Thomas Hobbes keadilan ialah suatu perbuatan dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati. Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa keadilan atau rasa keadilan baru dapat tercapai saat adanya kesepakatan antara dua pihak yang berjanji. Perjanjian disini diartikan dalam wujud yang luas tidak hanya sebatas perjanjian dua pihak yang sedang mengadakan kontrak bisnis, sewa-menyewa, dan lain-lain. Melainkan perjanjian disini juga perjanjian jatuhan putusan antara hakim dan terdakwa, Peraturan Perundang-Undangan yang

²⁶ L.J Van Apeldoorn, 1996, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, hlm 11-12

²⁷ Pan Mohamad Faiz, 2009, *Teori Keadilan John Rawls*, dalam Jurnal Konstitusi, Volume 6 Nomor 1, hlm 135

tidak memihak pada satu pihak saja tetapi saling mengedepankan kepentingan dan kesejahteraan publik.²⁸

Hukum sangat erat hubungannya dengan keadilan, bahkan ada pendapat bahwa hukum harus digabungkan dengan keadilan, supaya benar-benar berarti sebagai hukum, karena memang tujuan hukum itu adalah tercapainya rasa keadilan pada masyarakat. Suatu tata hukum dan peradilan tidak bisa dibentuk begitu saja tanpa memerhatikan keadilan, karena adil itu termasuk pengertian hakiki suatu tata hukum dan peradilan, oleh karenanya haruslah berpedoman pada prinsip-prinsip umum tertentu. Prinsip-prinsip tersebut adalah yang menyangkut kepentingan suatu bangsa dan negara, yaitu merupakan keyakinan yang hidup dalam masyarakat tentang suatu kehidupan yang adil, karena tujuan negara dan hukum adalah mencapai kebahagiaan yang paling besar bagi setiap orang.²⁹

Teori keadilan ini digunakan untuk menjawab permasalahan terhadap proses pendaftaran tanah atas bidang tanah yang sertifikatnya telah dibatalkan berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) yang menjadi rumusan masalah pada point ke dua. Setelah dilakukanya proses pembatalan sertifikat oleh Kantor Pertanahan maka tidak ada hak-hak atas tanah yang melekat di atas sebidang tanah tersebut. Hal ini berarti harus dilakukan kembali pendaftaran hak atas tanah oleh orang yang dinyatakan berhak atas sebidang tanah tersebut. Pemegang hak yang dinyatakan sebagai pemilik yang sah oleh hakim berdasarkan amar putusannya dipengadilan umum dengan membatalkan sertifikat hak milik tersebut apakah putusan hakim tersebut telah memberikan rasa keadilan terhadap pemegang hak yang seharusnya sehingga

²⁸ Muhammad Syukri Albani, 2017, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*, Jakarta: Kencana, hlm 217-218

²⁹ M Agus Santoso, *Op. Cit*, hlm 91

pemegang hak yang sah dapat mendaftarkan hak atas tanah nya keatas namanya pribadi yang sebagaimana semestinya setelah dilakukankan proses pembatalan sertipikat oleh Kantor Pertanahan tersebut, sesuai arti adil yang telah dijelaskan di atas.

c. Teori Pertanggung Jawaban

Teori tanggung jawab menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa : seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.³⁰

Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa “kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*) dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culfa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat akibat yang membahayakan.”³¹ Dalam menjalankan tugasnya profesional hukum wajib bertanggung jawab, artinya:

- a) Bersedia untuk melaksanakan tugasnya dengan sebaik mungkin tugas apa saja yang termasuk lingkup profesinya;
- b) Bertindak secara profesional tanpa membedakan perkara-perkara bayaran ataupun perkara cuma-cuma (*pledeo*).³²

³⁰ Hans Kelsen,2007,Sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of Law And State,Teori Umum Hukum dan Negara,Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif empirik*,Jakarta:BEE Media Sosial,hlm 81

³¹ *Ibid*.hlm 83

³² Supriadi,2015,*Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Indonesia*,Jakarta:SinarGrafika,hlm 20

Secara umum bertanggung jawab merupakan suatu yang wajib dikerjakan atau wajib dilakukan guna tercapainya suatu yang dicita-citakan oleh golongan ataupun pribadi yang profesional.³³ Tanggung jawab hukum dapat diartikan kesiapan seseorang atau kesediannya ataupun karena paksaan dari hukum guna menebus atas kesalahan atau kelalaiannya yang dilakukan dimuka hukum guna menjalankan semua sanksi yang harus dijalankannya.³⁴ Dalam melaksanakan tanggung jawab tertentu ada perbuatan yang harus dipertanggung jawabkan karena tanggung jawab merupakan resiko dari suatu perbuatan yang bisa merugikan orang lain. Menurut hukum perdata dasar tanggung jawab dibagi menjadi dua macam, yakni kesalahan dan resiko. Dengan demikian dikenal pertanggung jawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without based on fault*) dan pertanggung jawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab resiko atau tanggung jawab mutlak (*stick liability*).³⁵

Hubungan antara teori tanggungjawaban ini dengan permasalahan yang penulis angkat untuk menjawab persoalan terkait tanggung jawab PPAT akibat dari putusan hakim yang menyakatan akta yang dibuatnya Batal Demi Hukum sehingga nantinya terdapat kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang sertifikatnya dibatalkan berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) yang mana persoalan ini termasuk dalam pembahasan mengenai bagaimana kepastian hukum

³³ Soekidjo Notoatmojo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm 30

³⁴ *Ibid*, hlm 95

³⁵ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Jakarta: Prestasi Pustaka, hlm 48

pemegang hak atas tanah akibat pembatalan sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*) yang termasuk dalam rumusan masalah point ke tiga.

Pada contoh kasus dalam tesis ini hakim menyatakan perbuatan jual beli yang dilakukan Tergugat terbukti melawan hukum sehingga Akta Jual Beli dinyatakan Batal Demi Hukum. Atas dasar perbuatan hukum itulah maka sertipikat dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum. Walaupun PPAT sebagai Pejabat umum yang diberikan kewenangan dalam pembuatan akta autentik telah menjalankan tugas nya dengan baik dan benar serta telah sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, namun tidak dipungkiri bahwa dikemudian hari perbuatan hukum yang dibuat dihadapan PPAT terjadi permasalahan hingga akhirnya diselesaikan melalui putusan pengadilan.

1. **Kerangka Konseptual**

Selain didukung dengan kerangka teoritis, penulisan ini juga didukung oleh kerangka konseptual yang merumuskan defenisi-definisi tertentu yang berhubungan dengan judul yang diangkat, yang dijabarkan sebagai berikut:

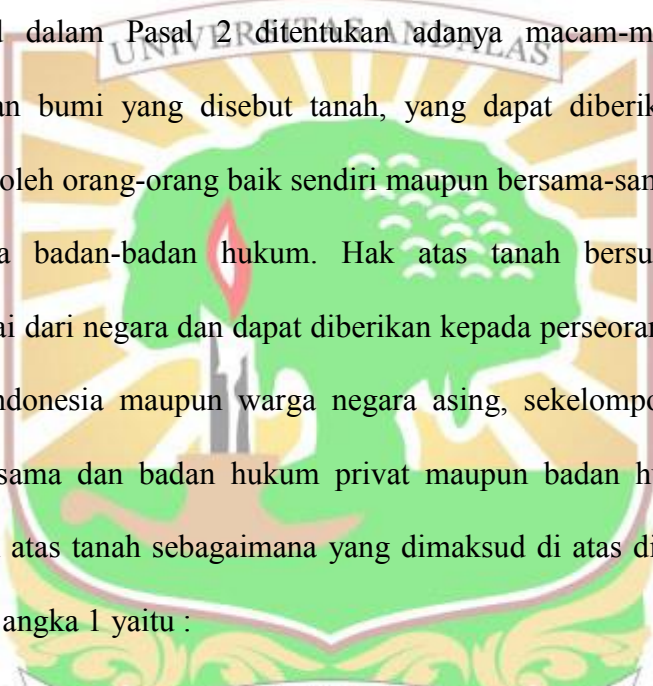
a. **Pembatalan**

Definisi pembatalan hak atas tanah di jelaskan dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria/Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang pemberian dan pembatalan hak milik tanah negara dan hak pengelolaan yang menyebutkan bahwa “pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan surat keputusan pemberian

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 ketetapan hukum tetap”

b. Hak atas tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA yaitu atas dasar menguasai dari negara atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara dan dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum privat maupun badan hukum publik.³⁶ Hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud di atas disebutkan dalam Pasal 16 angka 1 yaitu :

- 
- a. Hak milik
 - b. Hak Guna Bangunan
 - c. Hak Guna Usaha
 - d. Hak Pakai
 - e. Hak Sewa
 - f. Hak Memungut Hasil Hutan

³⁶ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, hlm 89

- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53

c. Sertipikat

Sertipikat tanah adalah surat keterangan tanda bukti kepemilikan atas sebidang tanah atau pemegang hak atas sebidang tanah, serta yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan sah. Dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah sudah menerangkan bahwa seseorang mempunyai hak atas sebidang tanah tersebut. Selain sebagai tanda kepemilikan yang sah, sertipikat tanah juga dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan sebidang tanah, bisa juga dibuktikan di depan pengadilan bahwa sertipikat tanah yang dipersengketakan tersebut adalah tidak benar atau tidak sah.³⁷

d. Akta Jual Beli

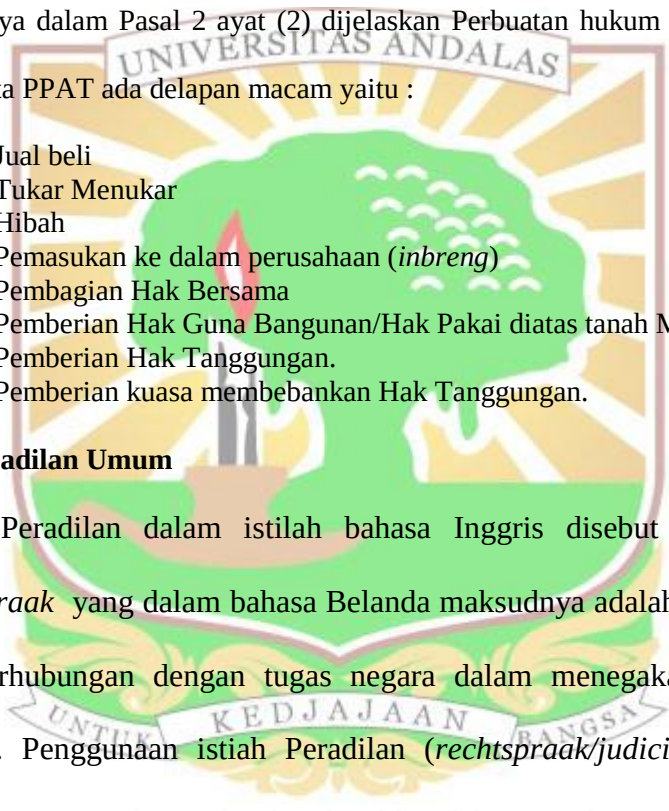
Akta merupakan penggolongan dari alat bukti tertulis atau sering disebut dengan alat bukti surat. Pengertian surat menurut para ahli hukum adalah sebagai berikut :

- a. Pilto, surat adalah pembawa tanda-tanda bacaan yang berarti untuk menterjemahkan suatu pikiran.
- b. MH. Tirtaadmijaja, bukti tertulis adalah alat bukti yang berupa surat, yaitu setiap rentetan atau susunan huruf bacaan dengan apa diwujudkan suatu pikiran tertentu.

³⁷ Bachtiar effendi,1993,*Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanannya*,Bandung:alumni,hlm 25

- c. Asser Anema surat adalah sesuatu yang mengandung tanda-tanda baca yang dapat dimengerti, dimaksudkan untuk mengeluarkan isi pikiran.³⁸

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 4 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Selanjutnya dalam Pasal 2 ayat (2) dijelaskan Perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta PPAT ada delapan macam yaitu :

- 
- a. Jual beli
 - b. Tukar Menukar
 - c. Hibah
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*)
 - e. Pembagian Hak Bersama
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai diatas tanah Mak Milik
 - g. Pemberian Hak Tanggungan.
 - h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

e. **Badan Peradilan Umum**

Peradilan dalam istilah bahasa Inggris disebut *Judiciary* dan *Rechhspraak* yang dalam bahasa Belanda maksudnya adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan tugas negara dalam menegakan hukum dan keadilan. Penggunaan istilah Peradilan (*rechtspraak/judiciary*) menunjuk kepada proses untuk memberikan keadilan dalam rangka menegakan hukum (*het rechtspreken*).³⁹

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang

³⁸ Hari Sasangka, 2005, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, Bandung: Mandar Maju, hlm 43-44

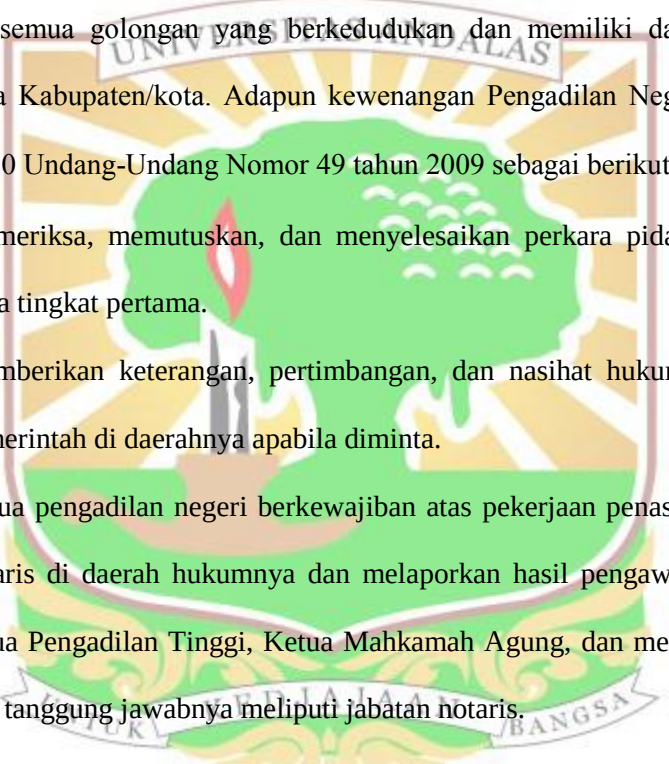
³⁹ Sjachran Basah, 1995, *Mengenal Peradilan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm 9

peradilan umum menyatakan pengadilan adalah pengadilan negeri dan pengadilan tinggi di lingkungan peradilan umum.

Kompetensi atau kewenangan dari lingkungan peradilan umum dilaksanakan oleh 3 lembaga yaitu :

1) Pengadilan Negeri

Pengadilan negeri adalah suatu pengadilan yang sehari-hari memeriksa dan memutuskan perkara tingkat pertama dari segala perkara perdata dan pidana untuk semua golongan yang berkedudukan dan memiliki daerah hukum di Ibukota Kabupaten/kota. Adapun kewenangan Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 sebagai berikut :

- 
- a) Memeriksa, memutuskan, dan menyelesaikan perkara pidana dan perdata pada tingkat pertama.
 - b) Memberikan keterangan, pertimbangan, dan nasihat hukum pada instansi pemerintah di daerahnya apabila diminta.
 - c) Ketua pengadilan negeri berkewajiban atas pekerjaan penasihat hukum dan notaris di daerah hukumnya dan melaporkan hasil pengawasannya kepada ketua Pengadilan Tinggi, Ketua Mahkamah Agung, dan menteri yang tugas dan tanggung jawabnya meliputi jabatan notaris.

2) Pengadilan tinggi

Pengadilan tinggi merupakan pengadilan di tingkat banding untuk memeriksa perkara perdata dan pidana yang telah diputuskan oleh pengadilan negeri. Kedudukan pengadilan tinggi berada di wilayah daerah provinsi. Kewenangan pengadilan tinggi sebagai berikut :

- a) Mengadili perkara pidana dan perdata ditingkat banding
- b) Mengadili di tingkat pertama dan terakhir sengketa kewenangan mengadili antar pengadilan negeri di daerah hukumnya

- c) Memberikan keterangan, pertimbangan dan nasihat tentang hukum kepada instansi pemerintah di daerahnya apabila diminta.
- d) Ketua pengadilan tinggi berkewajiban melakukan pengawasan terhadap jalannya peradilan di tingkat pengadilan negeri dan menjaga supaya peradilan dilaksanakan dengan seksama dan sewajarnya.⁴⁰

3) Mahkamah Agung

Mahkamah Agung merupakan badan kekuasaan kehakiman tertinggi (Pengadilan negara tertinggi). Proses pengadilan yang dilaksanakan baik oleh peradilan umum maupun oleh peradilan khusus berakhir dan berpuncak tunggal pada Mahkamah Agung. Proses pengadilan ini berbeda dengan negara lain seperti Prancis dimana puncak kekuasaan kehakimannya dipegang oleh 2 (dua) lembaga, yakni *Conseil d'Etat* yang merupakan puncak perkara-perkara administrasi dan *Cour de Cassation* yang merupakan puncak perkara-perkara lainnya. Sedangkan sengketa wewenang mengadili antara kedua peradilan tersebut diselesaikan oleh Menteri Kehakiman.⁴¹ Oleh karenanya, Mahkamah Agung telah diberikan tugas dan wewenang yang dalam hal ini adalah sebagai berikut:

- a) Memeriksa dan memutuskan pada tingkat kasasi
- b) Memeriksa dan memutuskan permohonan Peninjauan Kembali (PK)
- c) Memutuskan pada tingkat pertama dan terakhir
- d) Memeriksa dan memutus Sengketa Kewenangan Mengadili
- e) Penemuan dan pembentukan hukum.⁴²

⁴⁰ A.Ridwan Halim,1983,*Definisi Hukum Tentang Keadilan yang Sebenarnya*,Harian Merdeka,hlm v

⁴¹ Manan B,1990,*Peradilan Administrasi di Prancis*,Makalah,hlm 4-6.

⁴² Soedirdjo,1981,*Kasasi dalam Peradilan Pidana*,Jakarta: Ahliyah,hlm 9

f. **Putusan Pengadilan**

Putusan pengadilan adalah pernyataan hakim yang diucapkan pada sidang pengadilan yang terbuka untuk umum untuk menyelesaikan atau mengakhiri perkara perdata.⁴³ Dalam hukum perdata juga mengatur upaya hukum apabila para pihak tidak dapat menerima putusan pengadilan. Upaya-upaya hukum yang dapat ditempuh antara lain :

A. Upaya Hukum Biasa terdiri dari :

- 1) Perlawanan/*Verzet*, yaitu suatu upaya hukum terhadap putusan di luar hadirnya tergugat (Putusan *verstek*);
- 2) Banding Adalah upaya hukum yang dilakukan apabila salah satu pihak tidak puas terhadap putusan Pengadilan Negeri atau tingkat pertama. Tingkat Banding ini hanya diberi batas 14 hari waktu untuk menyatakan banding. Pengertian 14 hari adalah 14 kalender sejak dibacakannya putusan atau 14 hari kalender sejak diterimanya pemberitahuan putusan bagi pihak yang tidak hadir pada waktu dibacakannya putusan.⁴⁴
- 3) Kasasi merupakan salah satu upaya hukum biasa yang dapat diminta oleh salah satu atau kedua belah pihak yang berperkara terhadap suatu putusan Pengadilan Tinggi. Para pihak dapat mengajukan kasasi bila merasa tidak puas dengan isi putusan Pengadilan Tinggi kepada Mahkamah Agung. Waktu untuk menyatakan kasasi 14 hari kalender sejak diterimanya pemberitahuan putusan banding oleh pengadilan tingkat pertama yang memeriksa perkara dimaksud. Menyusun dan menyerahkan memori kasasi adalah merupakan keharusan, apabila tidak maka kasasi yang dimintakan tidak dapat diperiksa dan/atau ditolak. Waktu untuk menyusun atau

125 ⁴³ Taufik Markarao, 2009, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm

2023 ⁴⁴ <http://pta-manado.go.id>, *Proses Pemeriksaan Tingkat Banding*, diakses tanggal 15 Juni

menyerahkan memori kasasi adalah 14 hari kalender sejak ditandatanganinya akta pernyataan kasasi. Bila ada memori kasasi maka pihak termohon kasasi diberi waktu 14 hari kalender untuk menyusun atay menyerahkan maka dianggap menerima dalil-dalil kasasi.⁴⁵

G. Metode Penelitian

Metode adalah berupa cara yang digunakan untuk mendapatkan data yang nantinya dapat pula dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Cara utama yang dipergunakan untuk mendapatkan hasil semaksimal mungkin terhadap suatu kejadian atau permasalahan sehingga akan menemukan suatu kebenaran.⁴⁶ Untuk melengkapi serta menyempurnakan penulisan yang akan dilakukan, maka penulis melaksanakan penelitian guna mendapatkan data yang kongkret untuk dijadikan sebagai bahan penulisan dan jawaban yang objektif dengan langkah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan Masalah

Dalam melakukan penelitian ini metode pendekatan yang penulis gunakan adalah yuridis sosiologis yaitu penelitian ini berusaha menggambarkan bagaimana penerapan suatu peraturan Perundang-Undangan berkaitan dengan permasalahan di atas pada kenyataannya di dalam masyarakat. Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan tentang suatu keadaan atau gejala-gejala sosial yang berkembang di tengah-tengah masyarakat sehingga dengan adanya penelitian ini peneliti mencoba memberikan gambaran dan tinjauan dalam pembahasan

⁴⁵ *Ibid*, hlm 14

⁴⁶ Bambang Sunggono, 1996, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm 43.

tentang kepastian hukum pemegang hak atas tanah akibat pembatalan sertipikat dan akta jual beli.

1. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis data

1) Data Primer

Data primer yang dimaksud adalah data yang diperoleh dari studi lapangan (*Field Research*) dilingkungan terkait yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Padang Pariaman, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Padang Pariaman dan Pemohon Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah

2) Data Sekunder

Data sekunder yang dimaksud merupakan data yang diperoleh dari literature, yang didapatkan dari kepustakaan yang terdiri dari berbagai buku-buku atau referensi-referensi dan studi dokumen-dokumen melalui penelusuran pustaka (*library Research*) yang dapat mendukung penulisan ini dan hasil-hasil penelitian berbentuk laporan. Data sekunder ini terbagi menjadi 3 bagian yaitu :

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat yang mencakup Perundang-Undangan yang berlaku yang ada kaitannya dengan permasalahan di atas. Adapun peraturan yang dipergunakan adalah :

- a. Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

- c. Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA);
- d. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan ;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Jo Peraturan Pemeritah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;
- h. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 Tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah negara dan hak pengelolaan;
- i. Putusan Pengadilan Negeri Pariaman No. 19/PDT.G/2004/Pn.Prm tanggal 16 Februari 2005.
- j. Putusan Pengadilan Tinggi Padang No. 96/pdt/2005/PT.PDG tanggal 28 November 2005
- k. Putusan Mahkamah Agung No 1424.K/PDT/2006 tanggal 20 September 2018

2. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai hal bahan hukum primer yang terkait dengan penelitian yang dilakukan diantaranya:

- a. Buku-buku yang berkaitan
- b. Makalah-makalah dan hasil penelitian lainnya
- c. Teori-teori hukum dan pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.

3. Bahan hukum tertier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti berasal dari kamus hukum dan ensiklopedia yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan.

b. Sumber Data

1) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Library Research atau penelitian kepustakaan, yakni penelitian yang dilakukan dengan mencari literatur yang ada, terkait dengan pokok pembahasan. Penelitian kepustakaan ini dilakukan di:

- a) Perpustakaan Pusat Universitas Andalas,
- b) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas,
- c) Perpustakaan Daerah Sumatera Barat
- d) literatur koleksi pribadi penulis.

2) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Field Research atau penelitian lapangan merupakan sumber data yang diperoleh melalui penelitian yang dilakukan di lapangan. Berdasarkan topik yang penulis akan teliti maka penelitian lapangan dilakukan dengan wawancara langsung kepada beberapa pihak yang terkait, data ini diperoleh melalui :

- a) Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman.
- b) Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Padang Pariaman
- c) Pemohon Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah

3. Teknik pengumpulan data

Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan menggunakan “*content analysis*”, yakni dengan cara menganalisis dokumen-dokumen yang penulis dapatkan di lapangan yang berhubungan dengan masalah yang penulis teliti.⁴⁷ Penulis memperoleh data dengan mempelajari dokumen dari buku-buku , peraturan perundang-undangan, dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

1. Wawancara

Wawancara adalah metode pengumpulan data dengan melakukan Tanya jawab secara lisan dengan responden. Pada pelaksanaan wawancara ini penulis menggunakan wawancara semi terstruktur, dimana setiap pertanyaan akan disiapkan oleh pewawancara dan nantinya dapat timbul

⁴⁷ Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI.Press,.hlm 21

pertanyaan baru setelah responden memberikan jawabannya. Responden terdiri dari Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Padang Pariaman dan Pemohon Pembatalan Sertipikat Hak Milik berdasarkan putusan hakim peradilan umum yang telah berkekuatan hukum tetap (*Incracht*), agar mendapatkan data-data yang lebih akurat dan kongkret.

2. Studi Dokumen

Studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Langkah-langkah yang ditempuh untuk melakukan studi dokumen dimaksud dimulai dari studi dokumen terhadap bahan hukum primer, kemudian baru bahan hukum sekunder dan tersier.

4. Populasi dan Sample

Penentuan sampel dilakukan dengan teknik *Purposive Sampling* yang termasuk dalam kategori *Non Probability Sampling* dalam arti, tidak memberi kesempatan yang sama atau sample langsung ditentukan oleh peneliti. Hal ini berarti, pemilihan sampel dengan teknik *Purposive Sampling* dilakukan dalam usaha pencapaian tujuan yang telah ditentukan sebelum untuk pemecahan masalah yang dirumuskan.

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh permohonan pembatalan sertipikat hak atas tanah berdasarkan putusan hakim di Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman. Sampel yang penulis ambil adalah permohonan pembatalan sertipikat berdasarkan putusan hakim yang telah terlaksana oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman.

5. Pengolahan dan analisis data

a. Pengolahan data

Merupakan suatu proses dimana setelah memperoleh data, kemudian ditentukan materi-materi apa saja yang diperlukan sebagai bagian penulisan. Melalui proses *Editing* merupakan pengeditan seluruh data yang terkumpul dan disaring menjadi suatu kumpulan data yang benar-benar dapat dijadikan suatu acuan akurat dalam penarikan kesimpulan nantinya.

b. Analisis data

Setelah semua data terkumpul, baik data primer maupun data sekunder dilakukan analisis data secara kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan tidak menggunakan rumus statistic, dan data tidak berupa angka-angka, tetapi menggunakan kalimat-kalimat yang merupakan pandangan para pakar, peraturan perundang-undangan, termasuk data yang penulis peroleh di lapangan yang memberikan gambaran secara detail mengenai permasalahan sehingga memperlihatkan sifat penelitian yang deskriptif, dengan menguraikan data yang terkumpul melalui teknik pengumpulan data yang digunakan. Kemudian di deskripsikan ke dalam bab-bab sehingga menjadi karya ilmiah atau tesis yang baik.