

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah salah satu negara agraris sehingga tanah memiliki arti penting dalam kehidupan rakyat Indonesia. Terkait dengan tanah ini, Rusmadi Murad menjelaskan bahwa :

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia. Hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu karena tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia.¹

Sebagai salah satu sumber daya alam, tanah merupakan kebutuhan yang fundamental bagi kehidupan dan penghidupan manusia, bahkan menentukan peradaban suatu bangsa. Dalam hal ini, tanah dimaknai dalam konteks umum yakni secara geografi melekatnya suatu hak. Tentunya, permukaan bumi dipahami sebagai lapisan tanah yang berada di daratan yang merupakan permukaan bumi. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa tanah (*land*) mempunyai 2 (dua) aspek, yaitu aspek ruang dan aspek hukum. Aspek hukum berhubungan dengan kepemilikan tanah dan bagaimana memanfaatkan tanah tersebut.

Menurut Gusti Bagus Gilang Prawira dalam jurnalnya menjelaskan:

Bertambahnya jumlah manusia berbanding lurus dengan bertambahnya kebutuhan manusia atas tanah sebagai tempat tinggal ataupun digunakan untuk kegiatan ekonomi. Semakin pesatnya perkembangan penduduk, berdampak juga pada persediaan tanah dan bangunan sebagai kebutuhan pokok manusia karena faktor kepadatan

¹ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1991, hlm. 22.

penduduk yang terjadi, meskipun pada dasarnya penyediaan kebutuhan perumahan merupakan salah satu tugas dan tanggung jawab negara.²

Terkait dengan penjelasan tanah, Suharyono Hadiwiyono berpendapat bahwa :

Tanah dalam perspektif ideologi artinya negara tidak dapat dilepaskan dari nilai-nilai filosofi, politis dan sosiologis yang mendasarinya apakah tanah dipandang sebagai komoditas atau sebagai aset.³

Dalam hukum agraria dan sistem hukum yang pernah diberlakukan oleh pemerintah Hindia Belanda dan Inggris, telah mengubah pandangan terhadap tanah sebagai komoditas atau benda yang dapat diperdagangkan, berbeda dengan rakyat pribumi atau bumi putra tetap memandang tanah sebagai aset bersama yang menurut sistem hukum adatnya diyakini bahwa tanah memiliki sifat religius magis dan tidak dapat diperdagangkan. Terkait hubungan antara subjek dan objek hak berupa tanah menurut Ter Haar menjelaskan bahwa :

Hubungan yang erat antara tanah dan manusia karena tanah merupakan tempat tinggal, tanah yang memberi kehidupan, tanah dimana manusia dimakamkan, dan hubungannya bersifat magis religius.⁴

Dalam pembangunan nasional peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim atau untuk

² Gusti Bagus Gilang Prawira, *Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, Jurnal Hukum, Vol.11 No 1, 2023, hlm. 270.

³ Suharyono Hadiwiyono, *Hukum Pertanahan di Indonesia : Progresifitas Sistem Publikasi Positif Terbatas Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Inteligensia Media, Malang, 2020, hlm. 1.

⁴ Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2011, hlm. 55.

kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Pemberian jaminan hukum dibidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus kongkrit diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, khususnya adalah tanah bekas milik adat.

Masyarakat Indonesia sangat memegang teguh nilai-nilai dan norma hukum seperti kepastian, keadilan dan kemanfaatan hukum demi mencapai kesejahteraan masyarakat dan negara, dalam hal ini tercantum dalam ketentuan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yaitu Pasal 33 Ayat (3) menyatakan bahwa :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Pasal tersebut menunjukkan negara kesejahteraan dengan pengesahan dan berlakunya peraturan terkait tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut dengan UUPA yang meletakkan bagian-bagian terpenting untuk menjamin mengenai bentuk kepemilikan tanah. Di Indonesia, tanah pada dasarnya dikuasai negara. Menurut Mudjono dalam bukunya berjudul Hukum Agraria menjelaskan bahwa:

Negara akan memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak dengan keperluannya.⁵

⁵ Mudjono, *Hukum Agraria*, Yogyakarta Liberty, Yogyakarta, 1992, hlm. 5.

Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 2 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa:

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 bahwa bumi, air, dan ruang angkasa beserta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Penguasaan negara terhadap tanah-tanah di Indonesia artinya bahwa negara diberi wewenang sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan perembukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaannya.
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bumi, air, dan ruang angkasa, beserta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Mengenai Hak Penguasaan, Boedi Harsono menjelaskan sebagai berikut:

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.⁶

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum sebagai subjek atau pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah sebagai berikut:

1. Mengatur hal-hal mengenai penciptaanya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak

⁶ Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan : Isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1972, hlm. 24.

- penguasaan atas tanah tertentu.
2. Mengatur mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain.
 3. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain.
 4. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya
 5. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya⁷

Terkait dengan hak penguasaan, Mahfud MD dalam bukunya yang berjudul *Perdebatan Hukum Tata Negara Pasca Amandemen Konstitusi* menjelaskan bahwa :

Frase dikuasai bukan diartikan sebagai dimiliki, melainkan hak menguasai oleh negara diartikan sebagai hak mengatur agar sumber daya alam dapat dimanfaatkan sesuai dengan amanat konstitusi untuk mencapai tujuan negara.⁸

Dalam Hukum Tanah Indonesia, hak bangsa adalah hak kepemilikan, hal ini Boedi Harsono menjelaskan bahwa :

Hak kepemilikan merupakan kemungkinan penguasaan dari bagian-bagian tanah bersama dengan Hak Milik oleh warga negara secara individual.⁹

Melihat fakta yang ada bahwa laju pertumbuhan penduduk di Indonesia sangatlah cepat, sedangkan luas tanah yang ada tidak ikut berkembang bersesuaian dengan laju pertumbuhan penduduk Indonesia, tidak dapat dipungkiri bahwa persengketaan tanah di Indonesia sering terjadi. Maka, pemerintah Indonesia senantiasa membuat rencana umum mengenai persediaan peruntukan dan penggunaan bumi, air, ruang angkasa, dan

⁷ *Ibid*

⁸ Moh. Mahfud MD, *Perdebatan Hukum Tata Negara Pasca Amandemen Konstitusi*, Pustaka LP3ES, Jakarta, 2007, hlm. 17.

⁹ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungannya dengan TAP MPR RI XI/MPR/2001*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002, hlm. 43.

kekayaan alam yang terkandung di dalamnya demi tercapainya kesejahteraan

Sejak dahulu, tanah sudah menjadi suatu kebutuhan dasar yang dibutuhkan oleh manusia dan hubungannya dengan pelaksanaan aktifitas sehari-hari manusia sangatlah erat. Hal tersebut kemudian mendorong manusia untuk melakukan berbagai usaha untuk dapat menguasai bidang tanah tertentu untuk dapat memaksimalkan penggunaannya. Dalam hal ini, C.S.T Kansil menjelaskan bahwa :

Dengan adanya hak-hak atas tanah, telah memberikan wewenang kepada individu untuk mempergunakan tanah itu untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.¹⁰

Salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan hak milik atas tanah saat ini yaitu dengan melakukan transaksi jual beli. Transaksi jual beli merupakan salah satu cara untuk memperoleh dan memiliki hak milik atas tanah. Dalam melakukan proses transaksi jual beli, sebelum terpenuhinya syarat terang dan lunasnya suatu pembayaran terhadap pembelian suatu objek hak milik atas tanah, maka para pihak dalam hal ini pihak penjual dan pihak pembeli melakukan suatu perbuatan hukum dengan membuat suatu Perjanjian Jual Beli hak milik atas tanah dihadapan Notaris.

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) mengenai perjanjian menyatakan bahwa:

“Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian merupakan perbuatan hukum, perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan

¹⁰ C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2002, hlm. 320.

menimbulkan akibat hukum.”

Menurut Soerdharyo dalam Ahmadi Miru, menjelaskan perikatan sebagai berikut :

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih yang menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban pihak.

Jika suatu perjanjian tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diharapkan, maka dapat menimbulkan permasalahan antar kedua belah pihak apabila tidak memenuhi syarat dari perjanjian. Menurut R. Mujiyanto, menjelaskan bahwa :

Proses jual beli tanah dapat menimbulkan sengketa karena adanya perbedaan pendapat, nilai, dan kepentingan antara orang perorangan dan atau badan hukum mengenai status penguasaan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu.¹¹

Sengketa merupakan situasi di mana satu pihak merasa tidak puas dengan pihak lain, dan kemudian pihak lain menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak tersebut. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa.¹² Selanjutnya subjek hukum harus bertindak sesuai dengan peraturan hukum yang telah ditetapkan untuk melindungi hak dan kewajibannya. Apabila para pihak dalam suatu konflik atau sengketa tidak dapat menyelesaikan sendiri tuntutan mereka secara damai, untuk menyelesaikan sengketanya pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan prosedur penyelesaian sengketa melalui

¹¹ R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm. 7.

¹² Amriani Nurnaningsih, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 12.

pengadilan sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata.

Berkaitan dengan hal ini, adanya penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah untuk memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan.¹³ Jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah mengandung arti bahwa pemerintah menjamin pemegang hak (subjek) benar-benar berhak mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya (objek), hubungan hukum ini disebut sebagai hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum ini dibuktikan dengan adanya pembukuan data yuridis dan data fisik dalam daftar umum di Kantor Pertanahan serta kepada pemegang hak diberikan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat yaitu sertipikat.

Penerbitan sertipikat hak atas tanah seringkali membawa akibat hukum tidak hanya bagi pemegang hak atas tanah tetapi juga bagi pihak-pihak yang merasa kepentingannya dirugikan, akibat terbitnya sertipikat hak atas tanah tersebut. Perselisihan yang terjadi sering dibawa ke pengadilan untuk menyelesaikan perkara tersebut. Berbagai fakta, baik hasil penelitian maupun kenyataan yang terjadi di masyarakat menunjukkan bahwa sertipikat hak atas tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Sertipikat masih menghadapi kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut, sehingga apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik yang sebenarnya,

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pleaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Jakarta, Djambatan, 2008, hlm. 72.

maka sertifikat hak atas tanah dapat dibatalkan.¹⁴

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah perlu dilakukan untuk menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dalam setipikat secara berkesinambungan. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan setipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan-perubahan itu dapat terjadi karena beralihnya hak atas tanah, hapusnya hak atas tanah, pemecahan, pemisahan, penggabungan bidang tanah, dan berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan berkekuatan hukum tetap.

Setiap pemegang hak yang bersangkutan kemudian diwajibkan untuk mendaftarkan perubahan yang terjadi ke kantor pertanahan. Pencatatan perubahan data kemudian dilakukan oleh Kantor Pertanahan dalam rangka *updating* data, pencatatan perubahan data yang dilakukan karena adanya peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan dengan dasar akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Akta PPAT mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dikarenakan di dalam akta PPAT telah termasuk semua unsur bukti yang meliputi tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.¹⁵ Pembuatan akta PPAT harus didasarkan pada keinginan dan permintaan dari para pihak.¹⁶

¹⁴ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1999, hlm. 127.

¹⁵ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung 2013, hlm. 6.

¹⁶ *Ibid*

Aktifitas pendaftaran tanah sebagaimana diuraikan di atas, khususnya dalam hubungannya dengan kepemilikan tanda bukti hak, disebut dengan sertipikat. Dengan memiliki sertipikat tanah sebagai bukti hak dapat memberikan kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak yang melekatinya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kemudian, sebagai implementasi dari Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, maka pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang diundangkan tanggal 8 Juli 1997 dan sejak 8 Oktober 1997 dinyatakan berlaku efektif, yang sampai saat ini masih berlaku.

Berdasarkan hal ini penyelenggaraan pendaftaran tanah elektronik ditegaskan dalam Pasal 84 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah bahwa penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik. Sebelumnya hal ini juga dijelaskan dalam Pasal 35 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa, secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikro film. Pada tahun 2021 Badan Pertanahan Nasional merealisasikan tentang kegiatan pendaftaran tanah berbasis elektronik dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 yang sekarang telah berubah menjadi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023.

Badan Pertanahan Nasional telah mempersiapkan diri dalam pemberian pelayanan pendaftaran tanah berbasis elektronik. Pada kegiatan pendaftaran tanah melalui sistem elektronik ini dipaparkan dalam bentuk dokumen bentuk gambar ukur, gambar ruang, peta bidang tanah, peta ruang, surat ukur, gambar denah, surat ukur ruang, dan sertifikat dalam bentuk dokumen elektronik.

Penggunaan sistem elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023. Pendaftaran secara elektronik dilakukan untuk efisiensi pendaftaran tanah memudahkan dalam berurusan terkait pertanahan, mengurangi jumlah perkara pertanahan, dan untuk kepastian hukum. Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah tidak secara tegas menyebutkan bagaimana atau dengan cara apa pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis tersebut diselenggarakan sehingga dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Fakta menunjukkan bahwa banyak terjadi kasus-kasus tanah dan sudah banyak pemohon untuk mendaftarkan tanahnya untuk dilakukan pemeliharaan data oleh BPN karena sertifikatnya tidak memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum, seperti ditemukannya sertifikat yang tumpang tindih.

Berikut ini terdapat kasus pembatalan pencatatan peralihan hak sertifikat hak milik berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap di Kota Padang yaitu pada Putusan Nomor 153/Pdt.G/2016 PN.Pdg dijelaskan bahwa terdapat Sebidang tanah yang terletak di Kelurahan kampung Baru Nan XX, Kecamatan Lubuk Begalung Padang, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 867 Kelurahan Kampung Baru Nan XX, Gambar Situasi No.00441/2010 tanggal 15 Desember 2010 atas nama Pemegang Hak Kamisar (Penggugat II) dengan Luas tanah 2008 M2 (Dua Ribu Delapan Meter Persegi) yang telah balik nama atas nama Sarintan Pasaribu (Tergugat III). Perkara ini dilatarbelakangi oleh adanya surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah atas nama Kamisar (Penggugat II) yang surat tersebut tidak pernah ditandatangani oleh Penggugat II dan dalam menandatangani surat-surat tersebut diketahui bukan dengan tanda tangan tetapi dengan menggunakan cap jempol. Selain itu, adanya rekayasa surat pernyataan atau persetujuan kaum yang dibuat oleh Syaiful Effendi (Penggugat I). Kemudian, tanpa sepengetahuan Penggugat I, Tergugat III telah mengajukan Permohonan pendaftaran hak untuk menerbitkan sertipikat dan Tergugat III juga mengadakan perjanjian salang pinjam dengan jaminan tanah objek perkara tanpa diketahui oleh Penggugat I, yang mana perjanjian salang pinjam tersebut telah dibuat, ditandatangani dan dilegalisasi dihadapan Notaris Jaafar, S.H. Dalam hal ini, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Berdasarkan penjelasan kasus diatas mengakibatkan terjadinya pembatalan pencatatan peralihan hak sertipikat hak milik yang diajukan oleh

Pemohon di Kantor Pertanahan Kota Padang. Dengan maraknya kasus pertanahan menunjukkan bahwa ada sistem yang perlu disempurnakan dalam pengadministrasian pertanahan di Indonesia yang dapat memberikan jaminan dan perlindungan hukum pemilik hak atas tanah. Dari uraian kasus diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dan menguraikannya dalam bentuk tesis yang berjudul **Pembatalan Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Putusan Yang Berkekuatan Hukum Tetap.**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pertimbangan hakim terhadap Putusan Nomor 153/Pdt.G/2016/PN PDG?
2. Bagaimanakah proses pembatalan pencatatan peralihan hak sertipikat hak milik berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap di Kantor Pertanahan Kota Padang?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji dan menganalisa pertimbangan hakim terhadap putusan nomor 153/Pdt.G/2016/PN PDG.
2. Untuk mengkaji dan menganalisa proses pembatalan pencatatan peralihan hak sertipikat hak milik berdasarkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap di Kantor Pertanahan Kota Padang.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Dapat memberikan pemikiran dan menambah referensi dalam perkembangan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan penelitian ini serta dapat menambah pengetahuan.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini dapat memberikan wawasan kepada akademisi dan praktisi.

a. Secara akademis, penelitian ini dipandang dapat berkontribusi dan menambah wawasan tentang substansi hukum dalam pelaksanaan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang dilakukan secara terintegrasi dan implikasinya terhadap Masyarakat dalam menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Disamping itu, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi Masyarakat dan pemerintah selaku pemegang otoritas yaitu BPN dalam membangun konsep baru dalam rangka reorientasi paradigma hukum bagi penyempurnaan dan pengembangan sistem pendaftaran tanah yang ideal khususnya dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah.

b. Secara praktis, hasil penelitian ini merupakan masukan aktual, yang dapat dijadikan sebagai salah satu bahan pertimbangan dalam pengambilan kebijakan dan penyusunan produk perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum agraria dan pendaftaran tanah. Selain itu, dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi para praktisi khususnya Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pejabat kantor pertanahan dalam mengambil langkah-langkah kebijakan yang terkait

dengan pendaftaran tanah secara nyata, sehingga tidak menimbulkan kontroversi dan dapat diterima oleh masyarakat dengan mudah.

E. Keaslian Penelitian

Dalam suatu karya ilmiah, seorang penulis harus memberikan pertanggungjawaban ilmiah bahwa penelitian yang dilakukan dijamin keasliannya.¹⁷ Maka dalam hal ini, dalam melakukan studi kepustakaan yang telah dilakukan baik melalui penelusuran media internet yaitu website dan juga studi kepustakaan secara langsung, maka terdapat kajian dan tulisan ilmiah yang mengangkat tema terkait Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah, antara lain :

1. Disertasi dari Liong, Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Hasanudin Makassar tahun 2022 yang berjudul “Hakikat Pemeliharaan Data Pendaftaran Hak Atas Tanah Berbasis Elektronik Terintegrasi”.

Penelitian dari Liong	Penelitian Penulis
Penelitian Disertasi ini adalah menganalisa kedudukan dari pemeliharaan data pendaftaran tanah dan konsep pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik.	Penelitian penulis berfokus pada pembatalan pencatatan peralihan hak sertifikat hak milik berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap

¹⁷ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Surabaya, 2016, hlm. 292.

2. Tesis dari Yulfrizawati, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Andalas Padang tahun 2016 yang berjudul “Roya Hak Tanggungan Sebagai Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar”.

Penelitian Dari Tesis Yulfrizawati	Penelitian Penulis
Penelitian dari Tesis ini adalah mengkaji dan menganalisa pendaftaran hak tanggungan sebagai syarat lahirnya hak tanggungan pada kantor pertanahan Kabupaten Kampar, dan adanya proses pencoretan roya untuk hapusnya hak tanggungan sebagai pemeliharaan data pendaftaran tanah.	Penelitian penulis berfokus pada pembatalan pencatatan peralihan hak sertifikat hak milik berdasarkan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

3. Tesis dari Taufik Rakhman Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang tahun 2021, yang berjudul “Analisa Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah di Pengadilan Negeri Kota Cirebon”.

Penelitian Tesis Taufik Rakhman	Penelitian Penulis
Penelitian dari Tesis ini adalah menganalisa proses pembatalan perjanjian jual beli sebidang tanah di Pengadilan Negeri Kota Cirebon.	Penelitian penulis berfokus pada pembatalan pencatatan peralihan hak sertifikat hak milik berdasarkan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap.

Dalam penulisan tesis ini, penulis akan mencantumkan sumber atau daftar kepustakaan yang dijadikan referensi sehingga nantinya penelitian ini adalah asli dan tidak plagiat serta dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara akademik. Namun, jika dikemudian hari ditemukan permasalahan yang menyerupai judul dan substansi penelitian penulis, diharapkan hal itu dapat dijadikan dasar penyempurnaan penulisan sebelumnya.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Teori adalah alur logika atau penalaran, yang merupakan seperangkat konsep, definisi, dan proposisi yang disusun secara sistematis. Dalam landasan teori perlu dikemukakan kerangka teori dan kerangka berpikir, sehingga selanjutnya dapat dirumuskan hipotesis dan instrument penelitian.

Menurut Sarantakos yang dikutip oleh Otje Salman dalam bukunya yang berjudul Teori Hukum menjelaskan bahwa :

Teori dikembangkan melalui *research* dan dimaksudkan untuk menggambarkan dan menjelaskan suatu fenomena.¹⁸

Mengenai kerangka teori, Sugiyono dalam bukunya yang berjudul *Metode penelitian Kuantitatif dan Kualitatif* menjelaskan bahwa :

Kerangka teori dalam suatu penelitian merupakan uraian sistematis tentang teori dan bukan hanya sekedar pendapat pakar atau penulis buku dan hasil penelitian yang relevan dengan variabel yang diteliti. Kerangka teori paling tidak berisi tentang penjelasan terhadap variabel yang diteliti, melalui pendefinisian, dan uraian yang lengkap dan mendalam dari berbagai referensi, sehingga ruang lingkup, kedudukan, dan prediksi terhadap hubungan antar variabel yang diteliti menjadi jelas dan terarah.¹⁹

Adapun teori hukum yang digunakan penulis untuk menganalisis dan menjawab permasalahan tesis ini, antara lain :

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal keadaan yang pasti, ketentuan, atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti, hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa secara normatif, bukan sosiologis.²⁰ Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis, jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak menimbulkan konflik norma.

¹⁸ Otje Salman, *Teori Hukum*, Rafika Aditama : Jakarta, 2004, hlm. 22.

¹⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Cet ke 14, Alfabeta, Bandung, 2011, hlm. 54.

²⁰ Dominicus Rato, *Filsafat Hukum mencari : Memahami dan memahami hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

Menurut Hans Kelsen hukum adalah sebuah sistem atau norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma merupakan produk dan aksi manusia yang deliberatif, sebagaimana Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu betingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu, dengan adanya aturan dan pelaksanaan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²¹

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²²

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang

²¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158.

²² Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hlm. 10.

otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaat melainkan semata-mata untuk kepastian hukum. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Untuk menciptakan kepastian hukum harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:²³

- 1) Ada aturan hukum yang jelas dan konsisten
- 2) Instansi pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisten, tunduk dan taat terhadapnya
- 3) Masyarakat menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan tersebut
- 4) Hakim-hakim yang mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli sewaktu menyelesaikan sengketa hukum
- 5) Putusan pengadilan secara konkrit dilaksanakan

b. Teori Perlindungan Hukum

Menurut teori perlindungan hukum yang diungkapkan oleh

Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo menjelaskan bahwa:

“Hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan, hal ini bertujuan untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan

²³ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hlm. 27.

terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.”²⁴

Pada perlindungan hukum di butuhkan suatu wadah atau tempat dalam pelaksanaanya yang sering di sebut dengan sarana perlindungan hukum. Terkait dengan hal terebut, menurut Ahmadi Miru, menjelaskan bahwa teori perlindungan Hukum ada 2 (dua) macam sebagai berikut :

- 1) Perlindungan Hukum Preventif, merupakan perlindungan hukum oleh pemerintah yang berkuasa yang ditujukan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Terkait hal ini dapat dilihat dalam peraturan perundang-undangan yang memiliki maksud mencegah terjadinya suatu pelanggaran. Perlindungan hukum preventif salah satu tujuannya adalah untuk mencegah munculnya suatu permasalahan, yang mengarahkan tindakan pemerintah yang berkuasa untuk berhati- hati dalam mengambil keputusan/kebijakan yang mengacu pada diskresi.²⁵
- 2) Perlindungan Hukum Represif, perlindungan hukum represif merupakan pemberian sanksi berupa denda, penjara dan hukuman tambahan yang dijatuhi atas permasalahan yang timbul karena dilanggarnya suatu peraturan. Salah satu tujuan perlindungan hukum represif adalah untuk menyelesaikan permasalahan sengketa yang timbul. Perlindungan hukum ini

²⁴ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

²⁵ Ahmadi Miru, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2011, hlm.22.

diselesaikan oleh pengadilan administrasi dan pengadilan umum di Indonesia.²⁶ Teori perlindungan hukum ini sangat baik untuk diterapkan dalam menentukan status hukum atas sebuah kegiatan pendaftaran tanah terhadap sertipikat yang menjadi objek perkara.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual yaitu suatu pemikiran terhadap sebuah hubungan antar konsep satu dengan konsep lainnya agar dapat memberikan gambaran terkait dengan variabel-variabel yang akan diteliti.

a) Pembatalan

Pembatalan menurut Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan bahwa:

“Pembatalan adalah keputusan yang membatalkan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.”

b) Sertipikat

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

“Sertipikat 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 tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang

²⁶ *Ibid*

bersangkutan”
c) Hak Milik

Berdasarkan Pasal 20 UUPA dijelaskan bahwa :

- 1) Hak milik merupakan hak turun-temurun, tekuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah.
- 2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

G. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini digunakan pendekatan dengan metode yuridis empiris. Mengenai penelitian hukum empiris, Zainudin Ali dalam bukunya yang berjudul *Metode Penelitian Hukum*, memberikan pengertian sebagai berikut :

Penelitian hukum empiris merupakan jenis penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dengan meneliti bagaimana hukum tersebut bekerja dalam masyarakat serta tentang bagaimana efektivitas hukum yang sedang berlaku.²⁷

Disamping itu juga akan dilakukan penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder.²⁸

b. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah bersifat deskriptif.

Dalam hal ini, Amiruddin menjelaskan bahwa :

²⁷ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 31.

²⁸ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 56.

Penelitian yang bersifat deskriptif bertujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.²⁹

c. Jenis dan Sumber Data

1) Jenis Data

Pada penelitian ini, jenis data yang penulis gunakan adalah data primer dan data sekunder.

a) Data Primer

Data yang diperoleh langsung dari sumber pertama³⁰ Data primer adalah data yang diperoleh langsung dengan melakukan penelitian di lapangan dengan melakukan wawancara.

b) Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian.³¹ Sumber data sekunder berasal dari bahan hukum yang meliputi :

(1) Bahan Hukum Primer

Studi kepustakaan, terdiri dari dokumen-dokumen, peraturan Perundang-Undangan yang berhubungan

²⁹Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers:Jakarta, 2012, hlm. 25.

³⁰ *Ibid*

³¹ Zainuddin, Ali., *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm .106.

dengan masalah yang dibahas, yaitu :

a) Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;

b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA)

d) Putusan Pengadilan Nomor 153/Pdt.G/2016/PN PDG

(2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi yang meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum.³² Dalam hal ini studi kepustakaan yang mengkaji tentang berbagai dokumen-dokumen, baik yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan maupun dokumen-dokumen yang sudah ada.³³

(3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder.³⁴ Yaitu meliputi Kamus Hukum, ensiklopedia dan lainnya.

2) Sumber Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini berdasarkan sumbernya terdiri dari:

³² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2011, hlm. 93.

³³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 19.

³⁴ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm.14.

a) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari pengaturan Perundang-Undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian dan mengkaji bahan-bahan hukum yang terkait dengan penelitian. Penelitian kepustakaan ini penulis lakukan di Perpustakaan Universitas Andalas dan Perpustakaan Umum Daerah Kota Padang.

b) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Data lapangan yang diperlukan sebagai data penunjang diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat yang berkaitan dengan penelitian ini. Penulis melakukan penelitian lapangan yaitu bertempat di Pengadilan Negeri Padang, Kantor Pertanahan Kota Padang, dan Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Barat.

3) Teknik Pengumpulan Data

a) Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan teknik pengumpulan data dengan mempelajari bahan kepustakaan atau literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

b) Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab secara lisan terhadap responden.

Wawancara ini dilakukan secara semi terstruktur yaitu di samping penulis telah mempersiapkan pedoman wawancara (daftar pertanyaan) dan kemudian jawaban dari pertanyaan tersebut dapat dikembangkan dengan pertanyaan lain yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.³⁵ Responden dalam wawancara ini diantaranya :

- 1) Hakim
- 2) Pegawai Kantor Pertanahan Kota Padang
- 3) Pegawai Kantor Wilayah BPN Provinsi Sumatera Barat
- 4) Pengolahan dan Analisis Data

a) Pengolahan Data

Pengolahan data adalah kegiatan merapikan data hasil pengumpulan data di lapangan sehingga siap dipakai untuk dianalisis. Dalam penelitian ini, setelah berhasil memperoleh data yang diperlukan, selanjutnya peneliti melakukan pengolahan terhadap data tersebut dengan cara editing, yaitu meneliti kembali terhadap catatan-catatan, berkas-berkas, dan informasi yang dikumpulkan, yang mana diharapkan agar dapat meningkatkan mutu reliabilitas data yang akan dianalisis.

b) Analisa Data

Analisa data sebagai tindak lanjut dari proses pengolahan data, untuk dapat memecahkan dan menguraikan masalah yang

³⁵ Bambang Sunggono., *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 23.

akan diteliti berdasarkan bahan hukum yang diperoleh, maka diperlukan adanya teknik analisa bahan hukum. Setelah mendapatkan data-data yang diperlukan, maka peneliti melakukan *analisis kualitatif*, yakni analisis data yang tidak menggunakan rumus statistik karena data tidak berupa angka-angka, melainkan memberikan gambaran-gambaran (deskripsi) dengan kata-kata atas temuan-temuan, dan karenanya lebih mengutamakan mutu atau kualitas dari data, dan bukan kuantitas, sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang dirumuskan.³⁶



³⁶ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 19.