

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan suatu hal yang menjadi kebutuhan bagi kehidupan manusia sebagai tempat untuk bermukim maupun sebagai `sumber mata pencaharian. Tanah merupakan kurnia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Undang-undang Pokok Agraria yang individualistic komunalistik religius, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya.¹ Penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia merupakan kewajiban pemerintah dan pemegang hak sesuai dengan Pasal 19, 23, 32, dan 38 UUPA. Pendaftaran tanah merupakan syarat untuk mencapai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah.²

Dicantumkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) Juncto Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah) secara eksplisit menyatakan sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan suratukur yang dijilid dalam satu sampul, yang memuat data fisik dan data yuridis.³

¹ S. Chandra, 2005, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Persyaratan Permohonan Di Kantor Pertanahan*, Grasindo, Jakarta, hlm 3.

² Dian Aries Mujiburohman, 2016, *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Jurnal Bhumi, Vol. 4, No.1.

³ Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, (Bandung: Alumni, 1993), 25. Lihat juga, Dian Aries Mujiburohman. *Transformasi dari Kertas ke Elektronik: Telaah Yuridis dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik*. BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, Vol. 7, No. 1.

Siti Aliyah, 2023

IMPLIKASI BADAN PERTANAHAN NASIONAL TERHADAP PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK PAKAI BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA NO. 612/PDT.G/2019/PN.JKT.UTR)

UPN Veteran Jakarta, Fakultas Hukum, S1 Hukum

[www.upnvj.ac.id-www.library.ac.id-www.repository.upnvj.ac.id]

Namun dalam perkembangannya, eksistensi sertipikat hak atas tanah tidak hanya dipandang dari segi hukum semata, juga segi sosial, ekonomi, politik, pertahanan, dan keamanan, bahkan di era globalisasi saat ini lalu lintas transaksi bidang pertahanan menjadi semakin ramai hingga bermuara kepada upaya efektivitas, efisiensi, dan transparansi penegakan hukum bidang pendaftaran tanah, antara lain melalui upaya penyatuan persepsi peraturan perundang-undangan terkait dengan persyaratan permohonan sertipikat hak atas tanah di kantor pertanahan.⁴

Berdasarkan keputusan Presiden Nomor 96 Tahun 1993 Tentang Pembentukan Kabinet IV dimana tugas kepala Badan Pertanahan Nasional kini dirangkap oleh Menteri Negara Agraria. Kedua lembaga tersebut dipimpin oleh satu orang sebagai Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dalam pelaksanaan tugasnya, Kantor Menteri Negara Agraria berkonsentrasi merumuskan kebijakan yang bersifat koordinasi, sedangkan Badan Pertanahan Nasional lebih berkonsentrasi pada hal-hal yang bersifat operasional. Badan Pertanahan Nasional membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan, dan pemilihan tanah, penguasaan hak-hak atas tanah, pengukuran berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh presiden.⁵ Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas pokok melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 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

⁴ Ibid, hlm.4

⁵ Bab 1 dan 2, Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan bisa juga berupa satu lembar dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang diperlukan.⁶ Sebagai jaminan hukum, hak tiap warga negara memiliki tanahnya maka dibuatlah sertipikat hak atas tanah. Sertipikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Gugatan ke Pengadilan dapat dilakukan oleh siapa saja yang merasa berhak memiliki hak milik atas tanah agar dapat dinyatakan bahwa sertipikat yang sudah atas nama pihak lain tidak sah dan dibatalkan melaluiputusan hakim, demi kepentingan Penggugat tersebut. Melalui Pengadilan akan dilakukan pembuktian mengenai siapa pihak yang paling berhak atas hak milik tersebut.⁷ Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 jo pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁸

Salah satu kasus pembatalan sertipikat berdasarkan putusan adalah sengketa dengan register Nomor : 612/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr dalam sengketa ini bahwa pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya bernama Lusi Siregar (penggugat) dengan bukti surat perjanjian jual beli yang diperoleh dari Alm. Nurjaman dan Nasuha (penjual) pada tanggal 30 Desember 2000. Pada tahun 2005 atas saran ibu dan adik dari Penggugat

⁶ Penjelasan Pasal 1 Ayat (20) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

⁷ Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, hlm. 112.

⁸ Penjelasan Pasal 1 Angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

bahwa rumah tersebut untuk ditinggali oleh kakak laki-laki nya yang bernama Rudy (tergugat), karena pada saat itu tergugat masih mengontrak rumah. Tanpa sepengetahuan penggugat, rumah tersebut sudah dibaliknama atas nama Tergugat dimana telah tercatat sertipikat hak pakai di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara atas dasar pembelian dari Bapak Nurzaman dan Ibu Nasuha yang ditanda tangani oleh Nurzamandan cap jempol ibu Nasuha serta tanda tangan Lusi Siregar dan Rudy tertanggal 07 September 2005 yang sama sekali Penggugat dan penjual tidak pernah merasa menandatangani perjanjian jual beli tersebut.

Dalam hal ini Rudy telah melakukan perbuatan melawan hukum karena pembuatan sertipikat hak pakai berdasarkan atas dasar yang kabur atau tidak jelas yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan yang telah penulis bahas diatas, jelaslah bahwa diperlukan adanya hal hal yang harus diperhatikan lebih dalam yaitu keadilan bagi pihak yang merasa dirugikan atas penerbitan sertipikat hak pakai diatas tersebut. Karena sejatinya hukum diciptakan agar masyarakat bisa mendapatkan rasa keadilan. Apabila sebuah hukum dilanggar maka tentunya pelaku pelanggaran hukum akan mendapatkan sanksi yang tegas atas perbuatannya. Sehingga melalui tulisan ini, penulis bermaksud untuk membahas Implikasi Badan Pertanahan Nasional terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Pakai berdasarkan Putusan Pengadilan.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu antara lain sebagai berikut:

1. Bagaimana implikasi dan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) terhadap penerbitan sertipikat hak pakai yang didasarkan Pemalsuan Akta Jual Beli?
2. Bagaimana kepastian hukum dari suatu sertipikat hak pakai yang

dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 612/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr?

C. Ruang Lingkup Penelitian

Pada dasarnya penelitian ini penulis lakukan tidak terlepas dari tinjauan yuridis mengenai proses penerbitan sertipikat dalam ketentuan yang berlaku pada Hukum Positif di Indonesia dan proses terjadinya pembatalan sertipikat berdasarkan Putusan Pengadilan. Banyaknya pembatalan sertipikat hak atas tanah oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap memperlihatkan masih dijumpai kelalaian atau pelanggaran peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar penerbitan sertipikat tersebut. Penelitian ini menjadikan dasar hukum penerbitan sertipikat hak atastanah sebagai objek penelitian penulis yang mana hal ini tentu berkaitan dengan subjek penelitian penulis yaitu pembatalan sertipikat hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian merupakan suatu bagian pokok dari ilmu pengetahuan, yang bertujuan untuk lebih mengetahui dan lebih mendalami segala segi kehidupan. Penelitian merupakan suatu sarana untuk mengembangkan ilmupengetahuan, baik dari segi teoritis maupun praktis. Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui mengenai Implikasi dan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional terhadap penerbitan sertipikat hak atas tanah yang didasarkan Pemalsuan Akta Jual Beli.
2. Untuk mengetahui kepastian hukum dari suatu sertipikat hak pakai yang dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan.

2. Manfaat Penelitian

Siti Aliyah, 2023

IMPLIKASI BADAN PERTANAHAN NASIONAL TERHADAP PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK PAKAI BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA NO. 612/PDT.G/2019/PN.JKT.UTR)

UPN Veteran Jakarta, Fakultas Hukum, S1 Hukum

[www.upnvj.ac.id-www.library.ac.id-www.repositary.upnvj.ac.id]

Hasil penelitian dan pembahasan pada penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat secara umum dan juga bagi penulis khususnya. Adapun manfaat yang diharapkan penulis dalam penelitian ini sebagai berikut:

- a. Manfaat Teoritis, hasil penelitian diharapkan dapat dijadikan rujukan untuk mengembangkan pengetahuan ilmu hukum tentang Pembatalan Sertifikat Hak Pakai Berdasarkan Putusan Pengadilan.
- b. Manfaat Praktis, Hasil penelitian ini dapat memberikan informasi kepada masyarakat apabila terjadi suatu sertipikat hak atas tanah terutama Hak Pakai mengalami cacat atau batal demi hukum atas putusan pengadilan sehingga diharuskan untuk mengajukan pembatalan kepada Kantor Pertanahan Nasional agar dikemudian hari tidak terjadi sengketa kepemilikan hak atas tanah tersebut.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan merupakan yuridis normatif yaitu hukum digambarkan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berprilaku orang yang dianggap pantas.⁹ Permasalahan yang diteliti dan dikaji berpegang pada aspek yuridis normatif yaitu berdasarkan pada norma-norma, peraturan-peraturan, perundang-undangan, teori-teori hukum, dan pendapat-pendapat para ahli hukum. Menurut Soerjono soekanto, pendekatan metode yuridis normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti suatu bahan-bahan pustaka

⁹ Amiruddin & Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, 10th ed. (Depok: Rajawali Pers, 2021).

maupun data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap berbagai peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.¹⁰

2. Pendekatan Masalah

Dalam penelitian hukum diperlukan metode pendekatan yang dimaksudkan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya¹¹ yang akan diangkat oleh penulis menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani dan pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah kasus-kasus yang berkaitan dengan Pembatalan Sertifikat Hak Pakai.¹²

3. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder dimana data sekunder, yaitu “Data yang diperoleh dari kepustakaan. Data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpul data primer atau pihak lain”. Kegunaan data sekunder adalah “untuk mencari data awal atau informasi, mendapatkan landasan teori atau landasan hukum, mendapatkan batasan, defenisi, arti suatu istilah”.¹³

Sumber data yang digunakan dalam penelitian hukum yuridis normatif adalah data sekunder dan ditambah dengan data wawancara, yang terdiri dari 3 (tiga) sumber bahan hukum, yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

¹⁰ Surjono Sukanto dan Sri Mamuji, *Sosiologi Hukum* (Cirebon: Nusa Litera Inspirasi, 2019).

¹¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, hlm. 38-39.

¹² Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, cetakan ke-11, Kencana, Jakarta, hlm. 93.

¹³ Burhan Ashshofa, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, PT.Rineka Cipta, Jakarta, hlm.20-22.

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyaotoritas yang terdiri dari perundang-undanga, catatan-catatanresmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.¹⁴ Dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan HakPengelolaan.
- e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 21 Tahun 2020Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- f. Keputusan Presiden Nomor 96 Tahun 1993 Tentang Pembentukan Kabinet IV.

b. Bahan Hukum Sekunder:

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.¹⁵ Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar ahli hukum

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Ibid.* hlm 181.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Ibid.*

dan putusan pengadilan.¹⁶ Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini bahan hukum yang harus relevan dengan mengkaji serta pemecahan atas isu-isu hukum yang dibahas.

c. Bahan Hukum Tersier:

Bahan Hukum Tersier yaitu berupa petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, jurnal, karya ilmiah, ensiklopedia, majalah, surat kabar, portal berita online dan sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui Studi Kepustakaan. (*Library Research*). Studi kepustakaan merupakan suatu studi yang digunakan dalam mengumpulkan informasi dan data dengan bantuan berbagai macam material yang ada dipustaka seperti dokumen, buku, majalah, kisah-kisah sejarah, dan lain-lain.¹⁷ Oleh karena itu penulis melakukan proses pengumpulan data dari berbagai sumber yang terdiri dari perundang-undangan, buku-buku, dan dokumen-dokumen penunjang lainnya yang berkaitan dengan Pertanahan.

5. Teknik Analisis Data

Penelitian ini memakai analisis deskriptif kualitatif yaitu metode analisis data yang mengelompokkan dan menyelesaikan data yang diperoleh dari teor-teori, asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang bersumber dari studi pustaka dan dihubungkan oleh data yang diperoleh dari pendekatan

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Ibid.* hlm. 141

¹⁷ Mardalis, 1999, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 28.

kasus. Di dalam menganalisis suatu objek penelitian, metode ini digunakan untuk menjelaskan data yang digunakan. Dimana data yang dimaksud terkait dalam hal penjelesan terhadap peraturan perundang-undangan, berita dan studi data kepustakaan (*library research*) yang berkait dengan penelitian ini.

Siti Aliyah, 2023

IMPLIKASI BADAN PERTANAHAN NASIONAL TERHADAP PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK PAKAI BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA NO. 612/PDT.G/2019/PN.JKT.UTR)

UPN Veteran Jakarta, Fakultas Hukum, S1 Hukum

[www.upnvj.ac.id-www.library.ac.id-www.repository.upnvj.ac.id]