

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Salah satu bentuk sumber daya manusia yang paling penting dan signifikan adalah tanah. Dengan demikian sudah sepatutnya tanah tersebut dimanfaatkan untuk kelangsungan hidup manusia di kemudian hari. Dengan mempertimbangkan letak tanah tersebut, maka sebaiknya negara Indonesia mempercayai bahwa tanggung jawab atas tanah, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, berada pada negara untuk menjamin pengakuan atas bantuan pemerintah dan kesejahteraan setiap individu Indonesia.<sup>1</sup>

Ketika hukum adat (juga dikenal sebagai hukum masyarakat adat) merupakan satu-satunya cara hidup diatur pada zaman dahulu, masyarakat tidak perlu mendaftarkan kepemilikan atau hak individu lainnya atas tanah mereka. Hal ini karena pada hakikatnya peraturan adat mempunyai contoh mendasar yang lahir dari kehidupan masyarakat yang sederhana. Kesederhanaan hukum adat disebabkan karena kesederhanaan kehidupan masyarakat, dimana ruang lingkup dan ruang lingkup masyarakat masih terbatas, sehingga menimbulkan permasalahan yang sedikit dan kompleks. Tanpa memiliki surat tanah, setiap masyarakat mengetahui kepemilikan

---

<sup>1</sup> Romi Sihombing, *“Cacat Administrasi Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan”*, (Jakarta: Kencana, 2022), hal. 1

tanah di wilayah mereka karena kehidupan mereka yang terbatas pada pergaulan dengan sesama mereka saja. Begitu pula tanda–tanda sederhana juga menjadi ciri khas dalam menentukan batas dan bidang tanah pada zaman dahulu.

Seiring dengan perkembangan kehidupan manusia dan masyarakat, yang ditandai oleh pertumbuhan cepat jumlah penduduk dan kemajuan modernisasi seperti kompleksitas transportasi, komunikasi, dan data, permintaan akan lahan semakin meningkat. Fenomena ini tidak terhindarkan, bahkan di pedesaan. Masyarakat berlomba-lomba untuk memiliki tanah karena nilainya secara finansial semakin penting. Hal ini dapat memicu konflik pertanahan antara individu, antara individu dan masyarakat, antara individu dan pemerintah, dan antara masyarakat dengan pemerintah. Konflik semacam itu akan terus menjadi bagian dari kehidupan masyarakat, terutama dengan pertumbuhan populasi yang terus meningkat dan kebutuhan akan tanah yang semakin tinggi.<sup>2</sup>

Tanah sebagai benda yang penting bagi kehidupan manusia menjadi bernilai karena dapat beralih pemiliknya kepada pihak lain yang menginginkannya. Untuk memastikan keabsahan dan kekuatan hukum bagi pemilik tanah dalam setiap perpindahan hak, proses tersebut harus mematuhi ketentuan hukum yang mengatur tentang peralihan hak tersebut. Peralihan hak harus dilakukan melalui pendaftaran pada lembaga yang

---

<sup>2</sup> Arifin Bur dan Desi Apriani, “*Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat dalam Hubungannya dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*”, UIR Law Review, Vol. 1 No. 2, 2017, hal. 128

berwenang, yaitu kantor Badan Pertanahan daerah setempat, untuk mendapatkan sertifikat hak secara resmi.<sup>3</sup>

Sebelum sertifikat tanah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), Pemilik hak atas tanah harus melakukan registrasi tanahnya terlebih dahulu dengan tujuan untuk memastikan keabsahan hukum dan keyakinan atas hak tanahnya, sehingga dia dapat dengan yakin menegaskan bahwa dia adalah orang yang berhak atas tanah tersebut. Kepastian hukum yang diinginkan dalam proses registrasi tanah mencakup: (1) Keyakinan yang valid terhadap individu atau entitas yang memiliki hak (subjek hak), (2) Kepastian yang valid mengenai ukuran, batas, dan lokasi suatu area tanah yang menjadi hak (subjek hak), dan (3) Jaminan yang sah atas hak tersebut.

Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, memberikan jaminan kepastian hukum terhadap Kepemilikan hak-hak atas tanah merupakan tugas, tanggung jawab serta kewenangan yang harus dipenuhi BPN. Dengan demikian, legitimasi kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh masyarakat hanya dapat diberikan negara melalui BPN.<sup>4</sup>

Keyakinan yang sah atas bidang tanah diarahkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan pedoman pelaksanaannya, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

---

<sup>3</sup> Khairina, "Sertifikat Cacat Hukum dalam Hukum Pertanahan di Indonesia", JURIS, Vol. 13 No. 1, 2014, hal. 27

<sup>4</sup> Eko Yulian Isnur, "Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah", (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012) hal. 18

1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Alasan diundangkannya Undang-undang Pokok Agraria dituangkan dalam Penjelasan Umum Undang-undang Pokok Agraria, khususnya untuk menetapkan landasan bagi kesiapan peraturan perundang-undangan agraria yang bersifat umum, yang akan menjadi alat untuk membawa keberhasilan, kebahagiaan, dan pemerataan bagi negara dan perseorangan. khususnya individu-individu penggarap, dalam struktur masyarakat yang adil dan sejahtera, menetapkan landasan-landasan untuk mewujudkan solidaritas dan keterusterangan dalam pengaturan pertanahan, menetapkan landasan-landasan untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah bagi perorangan secara keseluruhan.<sup>5</sup>

Melalui pendaftaran tanah akan mempermudah dalam penerbitan suatu sertifikat atas tanah tersebut.<sup>6</sup> Sertifikat adalah suatu pengesahan terhadap pembuktian yang menjadi kekuatan utama bagi suatu pembuktian mengenai keterangan sebenarnya dan keterangan yuridis yang terkandung di dalamnya, sepanjang keterangan sebenarnya dan keterangan yuridis itu sesuai dengan keterangan yang terkandung di dalamnya.

---

<sup>5</sup> Christiana Sri Murni dan Sumirahayu Sulaiman, “*Sertifikat Hak Milik atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah*”, *LexLibrum : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8 No. 2, 2022, hal. 184

<sup>6</sup> Zainal Asikin, “*Pengantar Tata Hukum Indonesia*”, (Depok: Rajawali Pers, 2109), hal. 184

Klarifikasi kewenangan pengaturan pasal ini mengenai pentingnya dan prasyarat “sertifikat sebagai alat bukti yang kuat” adalah bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan keterangan yuridis yang terkandung di dalamnya harus diakui benar. Karena datanya diambil dari buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, maka data fisik dan data yuridis tentu saja dimuat dalam dokumen-dokumen itu. Kebenaran yang terkandung dalam sertifikat tersebut harus diakui baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari yang sah maupun dalam perkara di pengadilan.<sup>7</sup>

Untuk memudahkan setiap penduduk Indonesia dalam mendaftarkan tanah, otoritas publik telah menetapkan peraturan yang lugas dan menjadi sumber perspektif bagi masyarakat umum dalam melakukan proses pendaftaran tanah di Indonesia. sebagaimana diatur dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa: “Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan: (1) asas sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah; (2) aman, dimaksudkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pendaftaran tanah itu sendiri; (3) terjangkau, dimaksudkan untuk mempermudah menjangkau pihak-pihak yang memerlukan informasi; (4)

---

<sup>7</sup> I Ketut Oka Setiawan, “*Hukum pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hal. 38

mutakhir, dimaksudkan data yang tersimpan di kantor pertanahan sesuai dengan keadaan nyata di lapangan; dan (5) terbuka, dimaksudkan untuk memberi info kepada masyarakat agar memperoleh keterangan yang benar”.

Pendaftaran tanah yang dilakukan berdasarkan ketentuan Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah menggunakan asas publisitas dan asas spesialitas. Asas publisitas dimaksudkan bahwa data-data tanah yang terdapat pada kantor pertanahan terbuka untuk umum dan penyelenggaraan pendaftaran tanah harus diketahui oleh umum, artinya data-data yang diperoleh atau dikumpulkan untuk kepentingan pendaftaran tanah harus diumumkan terlebih dahulu sebelum dibukukan dalam daftar-daftar yang disediakan untuk di kantor pertanahan. Asas spesialitas dimaksudkan bahwa untuk dapat menjamin kepastian yang sah terhadap tanah yang akan di daftar, maka data-data tanah baik data fisik maupun data yuridis harus diuraikan secara jelas.<sup>8</sup>

Keberadaan sertifikat memiliki keunggulan bagi pemegangnya, karena dengan memiliki sertifikat maka seseorang itu memiliki kedudukan yang kuat akan suatu tanah, dibanding alat bukti tertulis lainnya. Kedudukan tersebut dapat menjadi bukti yang kuat jika sesuai dengan keadaan fisik tanah maupun proses penerbitan yang sesuai prosedur. Jika terdapat ketidaksesuaian antar data-data dalam sertifikat dengan letak tanah yang

---

<sup>8</sup> Estiani, dan Adya Paramita Prabandari, “Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Cacat Hukum”, NOTARIUS, Vol. 12 No. 2, 2019, hal. 820



ada, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan oleh pihak yang berwenang.

Pembatalan sertifikat dapat dilakukan dengan 2 (dua) alasan yaitu :

1. Karena adanya cacat administrasi Yaitu suatu kesalahan prosedur yang dilakukan pada saat pembuatan sertifikat atau dapat terjadi

apabila adanya keberatan dari salah satu pihak maupun temuan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan mengenai status tanah tersebut.

2. Putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap Adapun permasalahan-permasalahan mengenai sertifikat kepemilikan suatu tanah yang muncul sangat beragam, seperti ketidaksesuaian data-data tanah maupun prosedur perolehannya tidak sesuai ketentuan. Dalam hal ini maka sertifikat tersebut menjadicacat hukum yang pada akhirnya menyebabkan permasalahan dan harus mengajukan permohonan pembatalan sertifikat kepada pihak yang berwenang.<sup>9</sup>

Penerbitan sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum dapat menimbulkan sengketa di bidang pertanahan antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan hak atas tanah tersebut dan bahkan dapat menimbulkan kerugian. Sangat penting bagi instansi yang diberikan kewenangan secara cermat dan teliti untuk memeriksa dan meneliti semua bukti dan dokumen administrasi yang diperlukan sebelum diterbitkan

---

<sup>9</sup> Ayu Sulviani Mega Saputri, Hartono Widodo, dan Verawati Br Tompul. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum". Jurnal Krisna Law. Vol. 3 No. 2, 2021, hal. 2-3

sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah wajib diterbitkan sesuai dengan syarat dan prosedur administrasi yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum oleh instansi pemerintah yang telah diberikan kewenangan di bidang pertanahan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila sertifikat hak atas tanah diterbitkan cacat hukum, maka akan menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap hak atas tanah. Persoalan tidak terpenuhinya prosedur hukum dapat menyebabkan terjadinya pembatalan hak atas tanah.

Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah dapat diketahui apabila ada pihak-pihak yang melakukan permohonan pembatalan sertifikat baik dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai dengan bukti-bukti adanya kesalahan prosedur administrasi maupun dari pihak yang dirugikan akibat terbitnya sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum.<sup>10</sup>

Prosedur pembatalan sertifikat hak milik terdiri dari dua mekanisme. Pertama, pembatalan dapat dilakukan atas dasar cacat hukum administratif dalam penerbitan sertifikat tersebut. Ini bisa diminta oleh pihak yang berkepentingan atau dilakukan oleh pejabat yang berwenang tanpa permintaan. Cacat administratif tersebut termasuk kesalahan prosedur, penerapan peraturan yang salah, ketidaksesuaian hak, objek, jenis hak, kesalahan penghitungan luas, tumpang tindih hak, kesalahan data yuridis

---

<sup>10</sup> Maissy T.P Dotulung. "Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah Akibat Cacat Hukum Administrasi". *LexPrivatum* Vol. VINO. 1, 2018, hal. 161



atau fisik, atau kesalahan administratif lainnya. Permohonan pembatalan harus diajukan secara tertulis kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang berada di wilayah tempat tanah tersebut berada (diklarifikasi dalam Pasal 107, 108, dan 110 Peraturan Menteri Agraria/BPN Nomor 9 Tahun 1999).

Pembatalan tanpa permohonan jarang dilakukan karena ada risiko gugatan di pengadilan terhadap keputusan pembatalan tersebut. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan cenderung memilih untuk mengajukan gugatan atau menindaklanjuti keputusan pengadilan.

Kedua, hak atas tanah juga bisa dibatalkan karena putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat. Putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat dapat menyatakan batal atau tidak sah, atau setara dengan itu. Permohonan pembatalan langsung diajukan kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah, atau melalui Pimpinan Kantor Pertanahan. Satu permohonan pembatalan hanya berlaku untuk satu atau beberapa hak atas tanah di satu Kabupaten/Kota tertentu (sesuai dengan Pasal 124 hingga 133 Peraturan Menteri Agraria/BPN No. 9 Tahun 1999). Pengadilan memiliki kewenangan untuk menetapkan ketidakabsahan atau ketidakberlakuan hukum terhadap sertifikat, namun tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat tersebut. Ini merupakan perbedaan fundamental dalam kewenangan dan konsekuensi hukumnya.

Pengadilan memiliki kewenangan untuk menentukan bahwa suatu sertifikat tidak memiliki kekuatan hukum, sedangkan kewenangan untuk pembatalan sertifikat berada di tangan Kantor Pertanahan. Objek yang dapat dibatalkan dalam kasus pembatalan hak atas tanah mencakup: a) surat keputusan yang memberikan hak atas tanah; b) sertifikat hak atas tanah; c) surat keputusan yang memberikan hak atas tanah dalam konteks pengaturan penguasaan tanah.<sup>11</sup>

Perkara pertanahan yang dibahas dalam tulisan ini adalah perkara Perbuatan Melawan Hukum atas Objek sengketa, tanah seluas 280 M2 dengan sertifikat Hak Milik Nomor 404/Wakai yang terletak di Desa Wakai, Kecamatan Una-una, Kabupaten Tojo Una-una. Perkara terjadi karena sengketa atas tanah warisan Alm. Bitalib Hi Mas'ud yang terletak di Dusun Dompok, Desa Wakai, Kecamatan Una-una, Kabupaten Tojo Una-una yang dipinjamkan oleh Bitalib Hi Mas'ud kepada Toriana Lapananda beserta ahli warisnya yaitu Imran Suaib, Rusli Lapananda, Jumaria Suaib, Harpan Suaib dan Rukmin yang dilakukan atas dasar kemanusiaan dan persaudaraan. Setelah meninggalnya Toriana Lapananda dan Bitalib Hi Mas'ud, ahli waris Bitalib Hi Mas'ud yaitu Sunarti U Djailani meminta kembali tanah tersebut dari ahli waris Almarhumah Toriana Lapananda akan tetapi tidak ditanggapi baik oleh ahli waris Almarhumah Toriana Lapananda. Dan Sunarti U Djailani mengupayakan bantuan penanganan

---

<sup>11</sup> Alfons, Dian Aries Mujiburrahman dan Sutaryono, "Penerbitan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi", Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 10 No. 2, 2021, hal. 284

lewat Petugas Kecamatan Una-una dan ternyata obyek sengketa telah dijual oleh ahli waris Almarhumah Toriana Lapananda dan akan dilakukan sertifikat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas dan ketentuan-ketentuan hukum yang ada, serta karena pentingnya fungsi sertifikat hak atas tanah dalam kehidupan manusia sehingga cacat hukum pada sertifikat merupakan hal yang menimbulkan permasalahan di kemudian hari, maka penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut dalam bentuk skripsi dengan judul “TINJAUAN YURIDIS PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG CACAT HUKUM OLEH KANTOR PERTANAHAN (Studi Kasus Putusan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Pso)

## **B. Rumusan masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan penulis diatas maka, dapat ditarik sebuah rumusan masalah sebagai berikut

1. Bagaimana proses penerbitan sertifikat hak atas tanah yang kemudian dinyatakan cacat hukum?
2. Bagaimana analisis terhadap Penerbitan sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum dalam Putusan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Pso ?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui secara Yuridis proses penerbitan sertifikat hak atas tanah yang kemudian dinyatakan cacat hukum
- b. Untuk mengetahui terhadap penerbitan sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum dalam Putusan Nomor

40/Pdt.G/2019/PN Pso

## **2. Manfaat Penelitian**

### **a. Secara Teoritis**

Peneliti berharap agar penelitian ini dapat dijadikan bahan kajian ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam ranah hukum perdata, sehingga nantinya dapat menjadi acuan dalam pengembangan masalah mengenai sertifikat hak milik atas tanah yang cacat secara hukum.

### **b. Secara Praktis**

Peneliti berharap temuan dalam penelitian ini dapat menjadi bahan masukan bagi para pemangku kepentingan dan kebijakan, terutama untuk para pembentuk hukum sebagai bahan masukan dalam merumuskan kebijakan hukum yang eksplisit yang berkaitan dengan sertifikat hak milik atas tanah yang cacat secara hukum.

## **D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual**

### **1. Kerangka teori**

#### **a) Teori Kepastian Hukum**

Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat.

Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu.

Kepastian hukum diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan di hadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Dari kata kepastian, memiliki makna yang erat dengan asas kebenaran. Artinya, kata kepastian dalam

kepastian hukum merupakan suatu hal yang secara ketat dapat disilogismekan dengan cara legal formal. Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku.

Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa:



kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.<sup>12</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan. Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.<sup>13</sup>

Menurut Van Apeldoorn, “kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret”. Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabile* terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti

---

<sup>12</sup> <https://www.gramedia-com.cdn.ampproject.org/v/s/www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum> (Diakses pada 28 Oktober 2022 Jam 20.15)

<sup>13</sup> <https://layanan.hukum.uns.ac.id> (diakses pada 31 Oktober 2022 jam 19.20)

bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>14</sup>

Menurut Maria S.W. Sumardjono bahwa tentang konsep kepastian hukum yaitu bahwa :

“secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional maupun mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya”.<sup>15</sup>

#### **b) Teori Perlindungan Hukum**

Secara lugas, perlindungan hukum adalah upaya memberikan rasa aman terhadap kebebasan bersama yang dirugikan atau disalahgunakan oleh orang lain. Perlindungan ini diberikan kepada Masyarakat agar mereka dapat menikmati semua keistimewaan yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai tindakan hukum lainnya yang harus diberikan oleh penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara intelektual maupun fisik dari hambatan dan bahaya lain dari pihak manapun.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> R Tony Prayogo, “Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil dan dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 tentang Pedoman Beracara dalam Pengujian Undang-undang”, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol. 13 No. 2, 2016, hal. 194

<sup>15</sup> *Ibid*

<sup>16</sup> <https://www.gramedia.com/literasi/perlindungan-hukum> (diakses pada 15 Desember 2022 Jam 19.10)

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum. Dan fungsi perlindungan hukum adalah untuk membuat ketertiban dan ketenangan untuk masyarakat menikmati martabatnya mereka sebagai individu.

Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Fungsi Hukum menurut Satjipto Raharjo adalah melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditentukan keluasannya dan kedalamannya.<sup>17</sup>

### c) Teori Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan *onrechmatige daad* dan dalam bahasa Inggris disebut *tort*. Kata *tort* itu sendiri sebenarnya hanya berarti salah (*wrong*). Akan tetapi, khususnya dalam bidang hukum, kata *tort* itu sendiri berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi dalam suatu perjanjian kontrak. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum disebut *onrechmatige daad* dalam sistem hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya. Kata ”

---

<sup>17</sup> Sajipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hal. 18

*tort*” berasal dari kata latin ” *torquere* ” atau ” *tortus* ” dalam bahasa Perancis, seperti kata ” *wrong* ” berasal dari kata Perancis ” *wrung* ” yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*).<sup>18</sup>

Prof. DR. R Wirjono Projodikoro menjelaskan bahwa istilah "perbuatan melanggar hukum" digunakan untuk merujuk pada hukum secara umum yang berlaku di Indonesia, sedangkan istilah "*onrechtmatige daad*" dalam bahasa Belanda biasanya memiliki makna yang lebih spesifik, terutama terkait dengan penafsiran pasal 1365 *Burgelijk Wetboek*. Saat ini, istilah "perbuatan melanggar hukum" merujuk pada hukum yang umumnya berlaku di Indonesia, sebagian besar merupakan bagian dari Hukum Adat.<sup>19</sup>

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :<sup>20</sup>

- a) Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat
- b) Perbuatan itu harus melawan hukum
- c) Ada kerugian

---

<sup>18</sup> [https://ninyasminelisasih.com/2012/05/31/perbuatan\\_melawan\\_hukum/](https://ninyasminelisasih.com/2012/05/31/perbuatan_melawan_hukum/) (diakses pada 18 Desember 2022 pada Jam 09.50)

<sup>19</sup> Wirjono Projodikoro, "*Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*" (Bandung: Mandar Maju, 2000), hal.1

<sup>20</sup> Rosa Agustina, "*Perbuatan Melawan Hukum*", (Jakarta: Universitas Indonesia, 2003), hal. 50

- d) Terdapat keterkaitan sebab-akibat antara tindakan yang melanggar hukum dengan kerugian yang ditimbulkannya.
- e) Ada kesalahan

## 2. Kerangka Konseptual

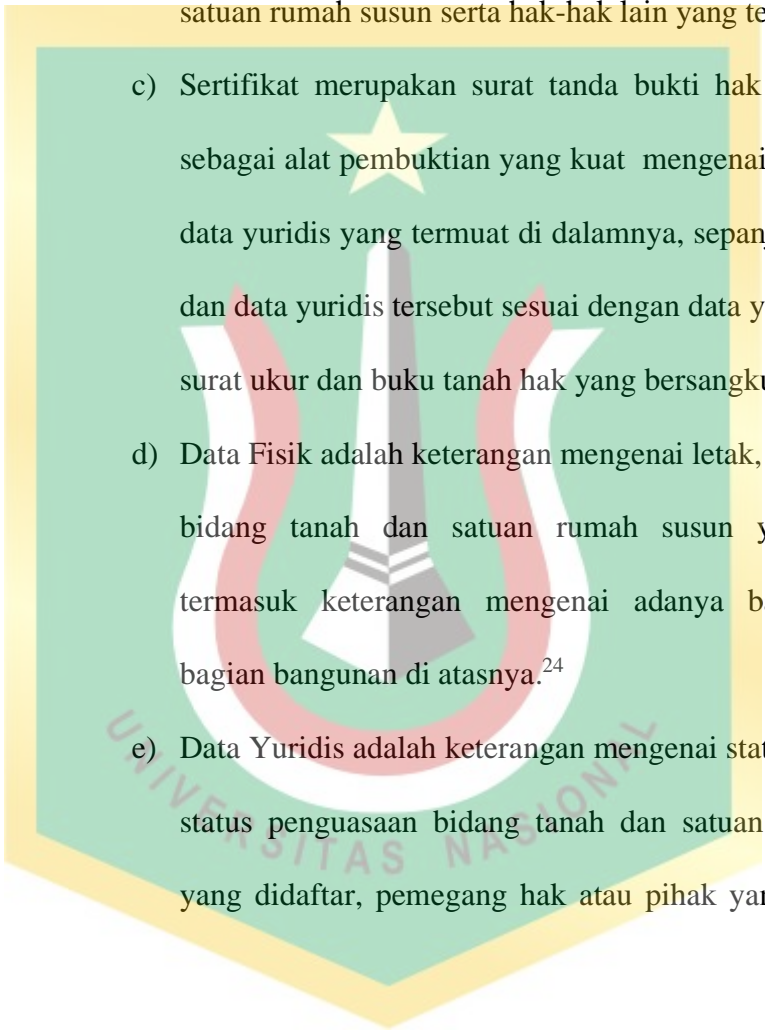
Kerangka konseptual merupakan keterkaitan antara teori-teori atau konsep yang mendukung dalam penelitian yang digunakan sebagai pedoman dalam menyusun sistematis penelitian. Kerangka konseptual menjadi pedoman peneliti untuk menjelaskan secara sistematis teori yang digunakan dalam penelitian. Sehingga hal tersebut mempermudah orang lain untuk memahami batasan atau pengertian yang telah disampaikan. Di dalam penelitian ini penulis memaparkan beberapa konsep, yaitu:

- a) Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.<sup>21</sup>
- b) Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus dan teratur. Kegiatan ini melibatkan pengumpulan, pengolahan,

---

<sup>21</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang *Hak pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan pendaftaran Tanah*, Pasal 1 Ayat 1

pencatatan, dan pemeliharaan data fisik dan data hukum tentang bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan untuk lahan yang sudah memiliki hak atasnya dan untuk kepemilikan atas satuan rumah susun serta hak-hak lain yang terkait.<sup>22</sup>

- 
- c) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.<sup>23</sup>
  - d) Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.<sup>24</sup>
  - e) Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum atau status penguasaan bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak atau pihak yang menguasai,

---

<sup>22</sup> Boedi Harsono, *“Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya”*, (Jakarta:Universitas Trisakti, 2016), hal. 474

<sup>23</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*, Pasal 32

<sup>24</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pemerintahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang *“Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”*, Pasal 1 ayat 5



dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.<sup>25</sup>

- f) Cacat hukum merujuk pada kekurangan atau ketidaklengkapan dalam suatu peraturan, perjanjian, kebijakan, atau hal lainnya yang menyebabkan ketidaksesuaian dengan hukum, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.<sup>26</sup>

## **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang berdasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan membuat analisis, sehingga dapat dirumuskan kesimpulan dan diharapkan dapat memecahkan permasalahan yang dihadapi secara sistematis, faktual dan relevan.

### **1. Sifat Penelitian**

Penelitian ini mengadopsi metode penelitian hukum normatif, yang juga dikenal sebagai metode penelitian hukum kepustakaan, yang melibatkan analisis sumber-sumber pustaka yang tersedia. Metode penelitian hukum normatif adalah pendekatan penelitian yang menganggap hukum sebagai suatu sistem norma. Sistem norma ini mencakup prinsip-prinsip, norma, dan kaidah yang

---

<sup>25</sup> *Ibid*

<sup>26</sup> <https://tribratane.ws.kepri.polri.go.id/2021/05/06/arti-dari-cacat-hukum/> (Diakses Pada 18 Desember 2022 jam 11.34)

terdapat dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, dan doktrin hukum. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif merupakan proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, dan doktrin-doktrin hukum guna menjawab permasalahan hukum yang dihadapi.<sup>27</sup>

## 2. Pendekatan Masalah

Dengan menggunakan metode penelitian hukum Normatif dan memfokuskan pada permasalahan yang diteliti, pendekatan yang diambil adalah pendekatan Peraturan Perundang-undangan. Pendekatan ini bertujuan untuk mengkaji norma-norma yang berlaku terkait dengan permasalahan yang menjadi fokus penelitian. Pendekatan kasus juga digunakan dengan tema penelitian, yakni menganalisis aturan-aturan yang relevan untuk mengetahui konsekuensi hukum yang timbul akibat sertifikat hak milik atas tanah yang diterbitkan cacat hukum oleh kantor pertanahan.

## 3. Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer dan sekunder

### a. Bahan Hukum Primer

---

<sup>27</sup> Peter Mahmud Marzuki, “*Penelitian Hukum*” Jakarta, :Kencana Prenada, 2010, hal. 35.

Bahan hukum primer adalah sumber hukum yang paling penting, karena memiliki otoritas tertinggi. Ini mencakup peraturan perundang-undangan serta dokumen resmi lainnya yang berisi ketentuan hukum. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang akan digunakan adalah :

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran tanah
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah

#### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder merujuk kepada materi hukum yang secara langsung menunjang bahan hukum utama, yang biasanya berasal dari tulisan-tulisan ilmiah, literatur, dan dokumen-dokumen terkait, khususnya dalam

konteks sertifikat hak milik atas tanah yang diterbitkan cacat hukum.

#### **4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum**

Pendekatan yuridis normatif merupakan pendekatan yang memanfaatkan bahan hukum utama untuk menganalisis teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum, dan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan penelitian ini. Proses pengumpulan bahan hukum untuk penulisan skripsi ini dilakukan melalui studi kepustakaan, yang mencakup pencarian peraturan perundang-undangan, referensi dari buku-buku, jurnal, serta sumber informasi dari internet yang terkait dengan sertifikat hak milik atas tanah yang cacat hukum, sebagai dasar dalam penulisan skripsi ini.

#### **5. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum**

Bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian studi kepustakaan, Peraturan Perundang-undangan, artikel dan sebagainya termasuk data primer penulis uraikan dan hubungkan sedemikian rupa, sehingga disajikan dalam penulisan yang sistematis guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan. Pengolahan bahan hukum dilakukan melalui pendekatan deduktif, dimana kesimpulan ditarik dari permasalahan yang bersifat umum untuk menghadapi situasi konkret yang dihadapi. Kemudian, bahan hukum dan data primer dievaluasi melalui analisis kualitatif.

## **F. Sistematika Penulisan**

Penyusunan proposal ini dibuat secara sistematis untuk memudahkan pembaca dalam memahami isi dari skripsi ini. Berkenaan penulis menyusun skripsi ini yang berisi lima bab dengan garis besar sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini akan diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori dan konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN UMUM HAK ATAS TANAH, PENDAFTARAN TANAH DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

Pada bab ini menguraikan tentang hak atas tanah, jenis-jenis hak atas tanah, pendaftaran tanah, sertifikat hak atas tanah dan Perbuatan melawan hukum

### **BAB III FAKTA HUKUM PADA KASUS PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG CACAT HUKUM**

Pada bab ini berisi gambaran yang menjelaskan mengenai apa yang Sudah diteliti disertai dengan hasil yang diperoleh dari penelitian yang telah dilakukan.

#### **BAB IV ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENERBITAN**

##### **SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG CACAT HUKUM OLEH KANTOR PERTANAHAN**

Pada bab ini menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan dari akibat hukum penerbitan sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum.

#### **BAB V PENUTUP**

Dalam bab ini mengungkapkan hasil kesimpulan yang merupakan jawaban-jawaban dari rumusan permasalahan dan saran yang disesuaikan dengan hasil penelitian.

