

**PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP KASUS PENERBITAN
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAT HUKUM
PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) BATURAJA
PROVINSI SUMATERA SELATAN**

OLEH:

NAMA : WULAN FEBRIANA PUTRI

NIM : 912.19.046

BKU : HUKUM KEPERDATAAN

TESIS



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
PALEMBANG, 2021**

**PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP KASUS PENERBITAN
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAT HUKUM
PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) BATURAJA
PROVINSI SUMATERA SELATAN**

OLEH:

NAMA : WULAN FEBRIANA PUTRI

NIM : 912.19.046

BKU : HUKUM KEPERDATAAN

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat
Untuk memperoleh gelar Magister Hukum
Pada
Program Studi Magister Hukum
Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
PALEMBANG, 2021**

JUDUL

**: PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP
KASUS PENERBITAN SERTIPIKAT HAK
ATAS TANAH YANG CACAT HUKUM PADA
BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)
BATURAJA PROVINSI SUMATERA
SELATAN**

NAMA

: WULAN FEBRIANA PUTRI

NIM

: 912.19.046

BIDANG KAJIAN UMUM

: HUKUMKEPERDATAAN

PROGRAM STUDI

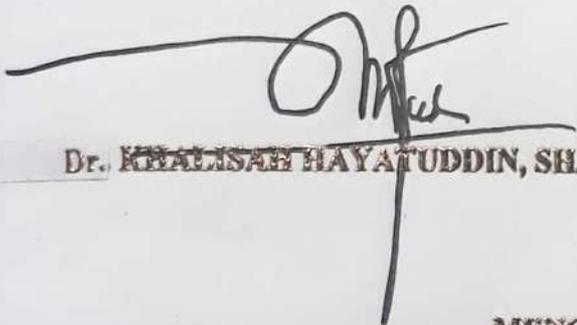
: MAGISTER HUKUM

MENYETUJUI

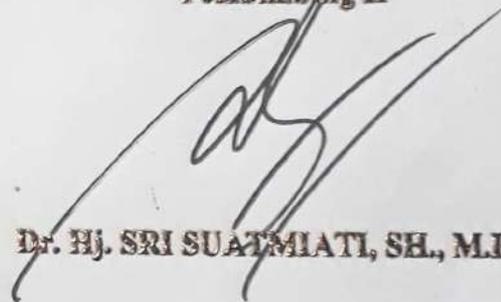
Dosen Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. KHALISAH HAYATUDDIN, SH., M.Hum.



Dr. Hj. SRI SUATMIATI, SH., M.Hum.

MENGETAHUI:

Ketua Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana

Universitas Muhammadiyah Palembang



Dr. KHALISAH HAYATUDDIN, SH., M.Hum.

NBM/NIDN: 734553/02021106701

MENGESAHKAN

I. TIM PENGUJI

Nama Tim Penguji : **Dr. KHALISAH HAYATUDDIN, SH., M.Hum.**

Sekretaris : **Dr. Hj. SRI SULASTIYI, SH., M.Hum.**

Anggota : 1. **Dr. Hj. SRI SULASTIYI, SH., M.Hum.**

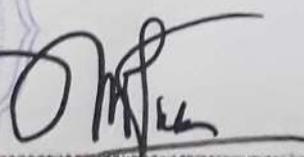
2. **Dr. ARDIYAN SAPTAWAN, M.Si.**

3. **Dr. HENRIKUS, SH., M.H.**

II. Program Studi Magister Hukum

Program Pascasarjana UMP

Ketua,


.....
Dr. KHALISAH HAYATUDDIN, SH., M.Hum.
NEM/NIDN : 734558 / 0202106701

Tanggal Lulus Ujian : 06 Maret 2021



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

Jln. Jenderal Ahmad Yani 13 Ulu, Tlp. 0711-513078,512157 Palembang 30263

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **WULAN FEBRIANA PUTRI**
Tempat/Tanggal Lahir : Baturaja, 07 Februari 1995
Nim : 912.19. 046
Program Studi : Magister Hukum
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Palembang

Menyatakan bahwa:

1. Tesis ini adalah hasil karya saya dan disusun sendiri dengan sungguh-sungguh serta bukan merupakan penjiplakan karya orang lain, Apabila dikemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar, maka saya sanggup menerima sanksi berupa pembatalan Tesis ini dan segala konsekuensinya.
2. Saya bersedia untuk menanggung segala bentuk tuntutan hukum yang mungkin timbul jika terdapat pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.
3. Memberikan hak kepada Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Palembang untuk menyimpan, ahli media, mengelola dan menampilkan/mempublikasikannya di media secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dan tekanan dari siapapun.

Palembang, Februari 2021

Yang membuat Pernyataan,



WULAN FEBRIANA PUTRI

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul (Muhammad) dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat-amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui."

(Q.S Al-Anfal Ayat 27)

Tesis ini Kupersembahkan kepada:

- *Kedua orang tuaku Ayah M Bobby Irawan dan Ibunda Fera Yanti tercinta*
- *Saudaraku tersayang (Kiki, Nabila, Putra, dan Piyo)*
- *Sahabat-sahabatku tercinta*
- *Adik-adik dan seluruh keluarga besar yang tercinta*
- *Almamater kebanggaanku*

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Dengan mengucapkan “Alhamdulillah Robbil `Alamin”, Segala puji hanya milik Allah SWT serta Shalawat dan salam selalu tercurahkan kepada Rasulullah SAW. Berkat limpahan dan rahmat-Nya, penulis panjatkan puji dan syukur atas selesainya tesis penulis dengan judul: **“Penyelesaian Hukum Terhadap Kasus Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacat Hukum pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baturaja Provinsi Sumatera Selatan”**. Dengan telah diselesakannya tesis ini, pada kesempatan ini pula penulis menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. H. Abid Djazuli, SE., MM. Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
2. Ibu Dr. Sri Rahayu, SE., MM. Selaku Direktur Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang.
3. Bapak Eko Ariyanto, M.Cem. Eng. selaku Seketaris Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Ibu Dr. Khalisah Hayatuddin, SH., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang
5. Bapak Abdul Latif Mahfuz, SH., M.Kn selaku sekretaris Program Studi Magister Hukum Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang.
6. Ibu Dr. H. Khalisah Hayatudddin, SH., M.Hum. Selaku dosen pembimbing I dan Ibu Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH., M.Hum. Selaku dosen pembimbing II
7. Bapak dan ibu dosen, staf dan karyawan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baturaja Provinsi Sumatera Selatan.
8. Kedua orang tuaku Ayah M Bobby Irawan dan Ibunda Fera Yanti atas asuhan dan bimbingan selama ini hingga dapat meraih gelar Magister Hukum (MH) Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang.

9. Rekan-rekan mahasiswa/mahasiswi Program Studi Magister Hukum Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang, khususnya angkatan XXVII yang merupakan tempat untuk saling bertukar pikiran dan berbagi informasi.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis ucapkan satu persatu, terima kasih atas bantuan dan dukungannya .

Akhirnya kepada semua pihak yang telah membantu kelancaran penulisan dan penyelesaian tesis ini, penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga sehingga Allah SWT melimpahkan berkat dan rahmat-Nya kepada kita semua. Penulis menyadari keterbatasan kemampuan bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan untuk itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran untuk kesempurnaan tesis ini. Dengan segala kerendahan hati, penulis mempersembahkan karya tulis sangat sederhana ini kepada almamater tercinta Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang dan semoga dapat bermanfaat bagi kita semua. Amin. Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Palembang, Februari 2021

Penulis

ABSTRAK

PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP KASUS PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAT HUKUM PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) BATURAJA PROVINSI SUMATERA SELATAN

Oleh

WULAN FEBRIANA PUTRI

Latar belakang dalam penelitian ini adalah terjadinya tumpang tindih hak atas tanah walaupun telah dilakukan pendaftaran tanah, sehingga tumpang tindih hak atas tanah ini tidak memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum sehingga secara hukum menyebabkan Sertipikat yang telah diterbitkan tersebut cacat hukum dan dapat dibatalkan serta menimbulkan ketidakpastian pemegang hak atas tanah. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah 1) Bagaimanakah penyelesaian hukum terhadap kasus penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baturaja Provinsi Sumatera Selatan? dan 2) Apa faktor yang menjadi penghambat dalam penyelesaian hukum terhadap kasus penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baturaja Provinsi Sumatera Selatan?. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Penyelesaian hukum terhadap kasus penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baturaja Provinsi Sumatera Selatan dapat diselesaikan melalui 3 cara yaitu, penyelesaian secara administrasi oleh BPN, penyelesaian dengan Mediasi (Musyawarah), dan penyelesaian melalui pengadilan. 2) Faktor yang menjadi penghambat penyelesaian hukum terhadap kasus penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baturaja Provinsi Sumatera Selatan yaitu tidak adanya kepastian biaya dan berapa lama waktu penyelesaian. Para pihak mempunyai bukti yang berbeda-beda dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum. Khusus penyelesaian melalui pengadilan karena waktu yang lama untuk menunggu sidang dan putusan pengadilan.

Kata Kunci : Penyelesaian Hukum, Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacat Hukum

ABSTRACT

SETTLEMENT OF LAW ON ISSUED CASE CERTIFICATE OF RIGHTS TO LAND WHICH IS FLAWED IN BATURAJA NATIONAL LAND AGENCY (BPN) SOUTH SUMATERA PROVINCE

BY

WULAN FEBRIANA PUTRI

The background of this research is the overlapping of land rights even though land registration has been carried out, so that this overlapping land rights does not guarantee legal certainty and legal protection so that legally it causes the certificate that has been issued to be legally flawed and can be canceled while creating uncertainty. holders of land rights. The formulation of the problems in this research are 1) How is the legal solution to the case of the issuance of a Certificate of Land Rights which is legally flawed at the Baturaja National Land Agency (BPN) of Baturaja, South Sumatra Province? and 2) What are the factors that hamper the legal settlement of the legally flawed Land Rights Certificate issuance at the Baturaja National Land Agency (BPN) of Baturaja Province of South Sumatra? The research method used is empirical juridical research. Sources of data used in this study consist of primary data and secondary data. Based on the results of the research, it shows that 1) Legal settlement of the case of the issuance of a Certificate of Land Rights that is legally flawed at the Baturaja National Land Agency (BPN) of South Sumatra Province can be resolved in 3 ways, namely, administrative settlement by BPN, settlement by Mediation (Musyawarah), and settlement through court. 2) The factors that hamper the legal settlement of the case of the issuance of a Certificate of Land Rights that are legally flawed at the National Land Agency (BPN) of Baturaja, South Sumatra Province, namely the absence of certainty of costs and how long the settlement takes The parties have different evidence and each has legal force. Especially for settlement through court because it takes a long time to wait for the trial and court's decision.

Keyword : *Legal Settlement, Issuance of Defective Land Rights Certificate*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
LEMBARAN PERNYATAAN	v
MOTTO PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	9
C. Ruang Lingkup Pembahasan.....	10
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Teori dan Konseptual.....	11
1. Kerangka Teori.....	11
2. Kerangka Konseptual	19
F. Metode Penelitian.....	20
1. Jenis Penelitian	20
2. Sifat Penelitian	21
3. Pendekatan Penelitian	22
4. Jenis dan Sumber Data	22
5. Teknik Pengumpulan Data.....	23
6. Teknik Analisis Data.....	25
7. Sistematika Penulisan	27
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	29
A. Hukum.....	29
1. Pengertian Hukum	29
2. Tujuan Hukum.....	31
3. Sistem Hukum	32
B. Pengertian Hukum Pertahanan	34
1. Pengertian Tanah	34
2. Macam-macam Hak Atas Tanah	35
3. Macam-macam Hak Atas Tanah Yang Bersifat Tetap	37

C. Hak-hak Penguasaan Atas Tanah	39
D. Kepemilikan Hak Atas Tanah	52
E. Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah	55

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN69

A. Penyelesaian Hukum Terhadap Kasus Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacat Hukum Pada Badan Pertahanan Nasional (BPN) Baturaja.....	69
B. Faktor Yang Menjadi Penghambat Dalam Penyelesaian Hukum Terhadap Kasus Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacat Hukum Pada Badan Pertahanan Nasional (BPN) Baturaja.....	94

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	99
B. Saran	99

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Saat ini, banyak dijumpai terjadinya tumpang tindih hak atas tanah walaupun telah dilakukan pendaftaran tanah, sehingga tumpang tindih hak atas tanah ini tidak memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana disebutkan dalam tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Saat ini dalam prakteknya tidak jarang terjadi penerbitan Sertipikat yang menyimpang dari prosedur formulirnya. Sehingga secara hukum menyebabkan Sertipikat yang telah diterbitkan tersebut cacat hukum dan dapat dibatalkan serta menimbulkan ketidakpastian pemegang hak atas tanah. Selain itu, banyak terjadi persengketaan mengenai tanah juga. Persengketaan ini disebabkan oleh berbagai faktor yang melatarbelakangi, yaitu seperti adanya Sertipikat yang cacat administrasi atau cacat hukum. Keadaan yang demikian menjadikan kekuatan hukum Sertipikat menjadi diragukan¹.

Berdasarkan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, mengatur mengenai hal-hal yang dikategorikan sebagai cacat hukum administrasi atas suatu produk pelayanan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Terjadinya

¹Utoyo Sutopo, 1992, *Masalah Penyalahgunaan Setifikat Dalam Masyarakat dan Upaya Penanggulangannya*, Yogyakarta : Makalah pada Seminar Nasional Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya, 9 Juli 1992, hlm.5-6

Sertipikat cacad hukum seperti Sertipikat palsu dan Sertipikat Hak Atas Tanah dipengaruhi oleh faktor-faktor intern dan ekstern.

Masyarakat perlu untuk kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah tersebut maka masyarakat harus melakukan pendaftaran tanah untuk memperoleh Sertipikat Hak Atas Tanah sebagaimana dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Karena banyak permasalahan tanah muncul atas hak tanah yang diberikan karena ketidakpahaman masyarakat maupun adanya perbuatan yang melawan hukum dimana persoalan itu sampai terbawa ke proses persidangan²

Pengaturan tentang tanah terdapat dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 4 ayat (1) dan (2) dinyatakan bahwa: atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai baik secara sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas

²Effendi Perangin, 2005, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, Hlm. 107

menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.³

Undang-Undang Pokok Agraria dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jika kita hubungkan dengan usaha-usaha Pemerintah dalam rangka penataan kembali penggunaan, penguasaan dan kepemilikan tanah, maka pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah adalah merupakan suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan kepemilikan tanah.⁴

Dalam rangka memberikan kepastian hukum atas hak-hak tanah tersebut, maka diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yaitu diatur dalam Pasal 1 angka 20. Hal ini karena dengan pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah tersebut akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut dengan Sertipikat tanah kepada pihak yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu. Di sinilah letak hubungan antara maksud dan tujuan pendaftaran tanah dengan maksud dan tujuan pembuat Undang-Undang Pokok Agraria yaitu menuju cita-cita adanya kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang umumnya

³Kartasapoetra, *et. al*, 2006, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Bina Aksara., Jakarta, hlm. 1.

⁴Bachtiar Effendie, 2003, *Pendaftaran tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, Hlm. 5.

dipegang oleh sebagian besar rakyat asli.⁵ Sistem pendaftaran kita menganut sistem negatif dapat diartikan bahwa kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum didalam sertipikat harus diterima sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.⁶

Menurut Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) Undang-undang Pokok Agraria 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 bersangkutan.

Sertipikat tanah itu adalah salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri. Sertipikat tanah itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemegangan sebidang tanah. Kuat di sini mengandung arti bahwa Sertipikat tanah itu tidaklah merupakan alat bukti yang mutlak satu-satunya, jadi Sertipikat tanah menurut sistem pendaftaran tanah yang dianut Undang-Undang Pokok Agraria masih bisa digugurkan/dibatalkan sepanjang dapat membuktikan di muka pengadilan bahwa Sertipikat tanah yang dipersengketakan itu adalah tidak benar.⁷

⁵ *Ibid.* Hlm.20

⁶ *Ibid.*, hal .98

⁷ Bachtiar Effendie, 2013, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, Hal 25

Pemberian Sertipikat Hak Atas Tanah adalah merupakan perwujudan daripada salah satu tujuan pokok dari Undang-Undang Pokok Agraria yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini sebagaimana tercantum dalam pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Dari Pasal di atas lahir suatu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No 24 tahun 1997). Dalam Pasal 3 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa: “Tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”.

Penyelesaian atau pemecahan masalah yang terjadi akibat adanya Sertipikat cacat hukum, biasanya ditempuh melalui dua cara pertama, Penyelesaian secara administrasi oleh BPN; 1) Pengaduan atau keberatan oleh masyarakat. Penyelesaian administrasi ini ditempuh oleh BPN diawali dengan adanya pengaduan/keberatan dari masyarakat yaitu orang atau badan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan BPN, yang mana keputusan tersebut dirasa merugikan

hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu. Dengan adanya pengaduan tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari pejabat yang berwenang untuk itu. Adapun kewenangan untuk melakukan koreksi tersebut berada di tangan Kepala Badan Pertanahan Nasional setempat. Kedua, Penyelesaian melalui pengadilan. Apabila penyelesaian melalui musyawarah di antara pihak yang bersengketa tidak tercapai, demikian juga dengan penyelesaian secara administrasi oleh BPN secara sepihak tidak dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa, maka penyelesaian terakhir yang ditempuh adalah harus melalui pengadilan. Setelah melalui persidangan terdapat kemungkinan, apakah gugatan dari pihak penggugat diterima atau ditolak. Apabila gugatan ditolak berarti Sertipikat yang sudah diterbitkan itu benar menurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Maka Kepala BPN dapat juga mengeluarkan suatu keputusan yang berisi penolakan terhadap tuntutan pihak ketiga yang berkeberatan atas Sertipikat tersebut. Sebagai konsekwensi dari penolakan, berarti keputusan terhadap Sertipikat yang sudah diterbitkan tetap benar dan sah.⁸

Gugatan di pengadilan terjadi apabila terdapat pihak yang keberatan atas terbitnya Sertipikat Atas Tanah tersebut, maka dapat menggugat di Pengadilan sepanjang dapat membuktikan sebaliknya. Adanya peluang bagi pihak lain untuk menuntut terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah menyebabkan munculnya sengketa-sengketa yang memerlukan penyelesaian. Pemerintah

⁸Kartasaputra G. 2010, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Jakarta: CV. Rineka Cipta, hlm.12

dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional yang memiliki kewenangan untuk mengurus bidang pertanahan telah berupaya untuk menyelesaikan sengketa-sengketa tanah salah satunya dengan melakukan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah yang selanjutnya dibentuk Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Terbitnya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional ini diharapkan dapat memberikan suatu kepastian hukum bagi pihak-pihak yang bersengketa terhadap kepemilikan hak atas tanah, sehingga diterbitkannya Peraturan Kebijakan tersebut, maka aparatur Badan Pertanahan Nasional memiliki pedoman untuk menangani dan menyelesaikan kasus pertanahan. Bentuk penanganan dan penyelesaian sengketa tanah salah satunya yaitu dengan mengambil tindakan hukum berupa Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah. Namun tidak semua sengketa tanah yang berkaitan dengan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah dapat dilaksanakan oleh aparatur Badan Pertanahan Nasional, karena dalam pelaksanaannya muncul berbagai persoalan.

Mafia pertanahan masih tumbuh subur seiring dengan tingginya kebutuhan masyarakat akan ketersediaan lahan pertanahan. Dari sejumlah kasus sengketa tanah yang terjadi, baik di kota besar maupun daerah, diduga kuat selalu melibatkan mafia tanah. Selain itu, permasalahan lain yakni adanya oknum-oknum aparat desa terutama lurah yang mengetahui betul status tanah di lingkungannya yang kemudian tergoda dengan bujuk rayu mafia tanah untuk menerbitkan girik atau perfonding palsu dengan dilengkapi surat-surat pendukung lainnya seperti dari RT/RW sampai ke tingkat kecamatan. Menurutnya, saat proses penerbitan Sertipikat biasanya juga ada

permainan saat pengumuman melalui media nasional dengan jangka waktu sampai satu bulan.⁹

Kondisi ini juga yang diatur oleh si mafia saat media menerbitkannya. pada dasarnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pencatat pengadministrasi surat-surat yang berkaitan dengan Tanah. BPN lembaga yang tidak bisa proaktif karena lembaga ini hanya bisa mencatat saja. Selanjutnya ketika si pendaftar melanjutkan dengan memohonkan untuk memiliki hak atas tanah yang didaftarkannya, BPN menjalankan proses administrasi sebagai mana yang diatur dalam Undang-Undang. Salah satu syaratnya dengan terlebih dahulu mengumumkannya melalui media nasional selama dua bulan berturut-turut. Ketika setelah waktu masa pengumuman tersebut dilaksanakan dan tidak ada pihak yang membantah atau menggugat, maka prosesnya akan dilanjutkan sampai terbitnya Sertipikat. Jika proses tersebut benar adanya, maka terbitlah Sertipikat yang benar dan sah, di mana BPN tidak bisa dipersalahkan. Namun jika pada kemudian hari baru muncul ada pihak yang menggugat dengan Bukti Girik asli, maka BPN hanya bisa menyarankan untuk menggugat ke pengadilan karena BPN tidak memiliki kapasitas untuk itu. Namun demikian, mafia tanah tidak hanya melibatkan segelintir orang yang dimulai dari perangkat desa. Namun beberapa diantaranya juga justru melibatkan oknum BPN.

⁹Yeremia Sukoyo, 2018, *Penyebab Masih Mafia Tanah Tetap Marak*, artikel (online) <https://www.beritasatu.com/> diakses tanggal 28 Desember 2019, pukul 13.10 Wib

Adapun salah satu contoh kasus penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum terjadi di daerah Baturaja. Adanya Tim dari Satreskrim Polres Ogan Komering Ulu, Sumatera Selatan menyelidiki laporan dugaan kasus permainan dalam penerbitan Sertipikat tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Terungkapnya kasus ini setelah penyidik melakukan pemeriksaan terhadap pegawai honorer di BPN berinisial IN pada Kamis 19 Desember 2019. Kasus ini sebelumnya diselidiki oleh jajaran Polsek Baturaja Timur. Namun, sekarang kasusnya diambil alih Polres Ogan Komering Ulu untuk mempermudah penyidikan dan untuk memudahkan koordinasi antara birokrasi terkait yang terlibat dalam perkara tersebut.¹⁰

Berdasarkan latar belakang diatas penulis mencoba untuk melakukan penulisan dengan judul **“Penyelesaian Hukum Terhadap Kasus Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacat Hukum Pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baturaja Provinsi Sumatera Selatan”**.

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagimanakah penyelesaian hukum terhadap kasus penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baturaja Provinsi Sumatera Selatan?

¹⁰Surat Kabar Antara, (online) <https://sumsel.inews.id/diakses> tanggal 28 Desember 2019, pukul 13.32 Wib

2. Apa faktor yang menjadi penghambat dalam penyelesaian hukum terhadap kasus penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baturaja Provinsi Sumatera Selatan?

C. Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup sebagai batasan cakupan bertujuan agar kajian, penelitian atau pembahasan lebih terarah, efektif juga efisien dalam mengurai aspek tertentu objek yang dikaji atau diteliti tersebut. Ruang lingkup pembahasan dalam penelitian ini adalah kajian hukum perdata, khususnya yang berkaitan penyelesaian hukum terhadap kasus penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baturaja dan faktor yang menjadi penghambat dalam penyelesaian hukum terhadap kasus penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baturaja Provinsi Sumatera Selatan yang difokuskan pada penelitian kasus sertifikat tumpang tindih.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah

1. Untuk menganalisis dan menjelaskan penyelesaian hukum terhadap kasus penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baturaja Provinsi Sumatera Selatan.
2. Untuk menganalisis dan menjelaskan faktor yang menjadi penghambat dalam penyelesaian hukum terhadap kasus penerbitan Sertipikat Hak

Atas Tanah yang cacat hukum pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baturaja Provinsi Sumatera Selatan.

Kegunaan penelitian ini adalah

a. Secara Teoritis.

Manfaat penelitian ini adalah untuk memberi sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang hukum perdata yang menyangkut penyelesaian hukum terhadap kasus penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baturaja Provinsi Sumatera Selatan.

b. Secara Praktis.

Diharapkan penelitian ini memberi masukan bagi aparat penegak hukum (kepolisian) dalam penyelesaian hukum terhadap kasus penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baturaja Provinsi Sumatera Selatan.

E. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

a. Teori Penyelesaian Hukum

1) Penyelesaian Secara Administrasi

Menurut Penjelasan pasal 48 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, upaya administratif adalah merupakan prosedur yang ditentukan dalam suatu peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan suatu sengketa Tata Usaha Negara yang dilaksanakan dilingkungan pemerintah sendiri (bukan oleh badan peradilan

yang bebas), yang terdiri dari : a. Prosedur keberatan; b. Prosedur banding administratif; Berdasarkan rumusan penjelasan pasal 48 tersebut maka upaya administratif merupakan sarana perlindungan hukum bagi warga masyarakat (orang perorangan/badan hukum perdata) yang terkena Keputusan Tata Usaha Negara (Beschikking) yang merugikannya melalui Badan/Pejabat Tata Usaha Negara dilindungi pemerintah itu sendiri sebelum diajukan ke badan peradilan.

2) Penyelesaian Melalui Jalan Musyawarah (Mediasi)

Terhadap sengketa hak atas tanah yang disampaikan ke BPN untuk diminta penyelesaiannya, apabila bisa dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka sangat baik jika diselesaikan melalui musyawarah. Penyelesaian melalui musyawarah ini biasanya pihak BPN diminta sebagai mediatornya, agar bisa diselesaikan dengan jalan damai serta adanya saling menghormati antara pihak yang bersengketa. Istilah mediasi berasal dari bahasa latin, *mediare* yang berarti ada di tengah.¹¹ Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata mediasi diberi arti sebagai proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasihat.¹¹ Secara istilah ada beberapa pengertian diantaranya, menurut Takdir Rahmadi sebagaimana dikutip oleh Imam Ali Bashori, mengatakan, bahwa mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kewenangan memutus.¹²

¹¹Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 2005, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta; Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, hlm. 569.

¹² Imam Ali Bashori, 2015, "*Mediasi Perspektif Hukum Islam*" (*Studi Perma No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan*), Jurnal Hukum, Vol. 12 Nomor 2, (STAI Khozinatul Ulum, Jawa Tengah, hlm. 6.

Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomer.1 Tahun 2008, pengertian mediasi disebutkan pada Pasal 1 Butir 6, yaitu: "Mediasi adalah penyelesaian sengketa melalui proses perundingan para pihak dengan dibantu oleh mediator". Di sini disebutkan kata mediator, yang harus mencari "berbagai kemungkinan penyelesaian. Kata mediator, yang harus mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa" yang diterima para pihak. Pengertian mediator, disebutkan dalam Pasal 1 butir 5 Perma ini, yaitu: "Mediator adalah pihak yang bersifat netral dan tidak memihak, yang berfungsi membantu para pihak dalam mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa". Para pihak akan mengambil keputusan sendiri atas dasar negosiasi dengan pihak lawannya.

Menurut John W. Head, mediasi adalah suatu prosedur penengahan di mana seseorang bertindak sebagai "kendaraan" untuk berkomunikasi antar para pihak, sehingga pandangan mereka yang berbeda atas sengketa tersebut dapat dipahami dan mungkin didamaikan, tetapi tanggung jawab utama tercapainya suatu perdamaian tetap berada di tangan para pihak sendiri.¹³ Hakim mediator adalah pihak netral yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian ciri-ciri penting dari mediator adalah:

- a) Netral
- b) Membantu para pihak
- c) Tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah

¹³ John W. Head, 2002, *Pengantar Umum Hukum Ekonomi*, Yogyakarta: ELIPS Project, hlm. 42.

d) penyelesaian.⁵

Ada dua jenis mediasi yang dimaksud Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 1 tahun 2008 yaitu:

- a) Mediasi di pengadilan, mediasi ini ada dua tahap yaitu, yang pertama mediasi awal litigasi, yakni mediasi yang dilaksanakan sebelum pokok sengketa diperiksa. Kemudian mediasi yang dilakukan dalam pokok pemeriksaan, dan hal ini juga terbagi menjadi dua yaitu, selama dalam pemeriksaan tingkat pertama dan selama dalam tingkat banding dan kasasi.
- b) Mediasi di luar pengadilan, yaitu mediasi yang dilaksanakan diluar pengadilan, kemudian perdamaian terjadi dimohonkan ke pengadilan untuk dikuatkan dalam akta perdamaian.

Perbedaan utama antara mediasi di pengadilan dan mediasi di luar pengadilan adalah terletak pada pelaksanaan mediasi hukum jika dicapai kesepakatan dalam menyelesaikan sengketa. Dalam mediasi di pengadilan, penyelesaian sengketa itu diratifikasi dan disetujui oleh hakim. Penyelesaian terhadap sengketa tersebut berupa suatu penetapan dari hakim dan penetapan tersebut harus dilaksanakan oleh para pihak yang berperkara seolah-olah telah diputuskan oleh hakim, termasuk kekuatan penegakannya oleh negara. Dalam mediasi di luar pengadilan, hasilnya adalah berbentuk suatu kontrak (perjanjian), baik kontrak baru maupun dalam bentuk revisi.

3) Penyelesaian Melalui Lembaga Pengadilan

Secara teori pandangan bahwa negara hukum tunduk pada *the rule of law*, kedudukan pengadilan dianggap sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman, (*judicial power*) yang berperan sebagai katup penekan atas segala pelanggaran hukum dan ketertiban masyarakat. Oleh karena itu, pengadilan masih tetap relevan sebagai *the last resort* atau tempat terakhir mencari kebenaran dan keadilan sehingga secara

teoritis masih diandalkan sebagai badan yang berfungsi dan berperan menegakkan kebenaran dan keadilan, termasuk menyelesaikan sengketa. Akan tetapi, pengalaman pahit yang menimpa masyarakat memperlihatkan sistem pengadilan yang tidak efektif. Penyelesaian perkara melalui pengadilan memakan waktu puluhan tahun, proses bertele-tele, yang dililit lingkaran dengan upaya hukum, yaitu banding, kasasi, dan peninjauan kembali. Setelah putusan berkekuatan hukum tetap, eksekusi dibenturkan lagi dengan upaya *verzet* dalam bentuk partai *verzet* dan derden *verzet*.

Pada praktiknya, sampai saat ini manusia di negara manapun belum mampu menciptakan dan mendesain sistem peradilan yang efektif dan efisien. Terlampaui banyak aspek yang bertabrakan dan terlampaui beragam kepentingan yang harus dilindungi, sedangkan kepentingan itu bertentangan satu sama lain. Pada satu sisi, harus dibuat sistem yang mampu melindungi kepentingan penggugat, disisi lain harus pula diberi perlindungan kepada tergugat atau yang mengalami kekalahan untuk mengajukan upaya banding atau kasasi.

Akhir-akhir ini banyak diajukan sistem peradilan yang lebih efektif untuk menyelesaikan sengketa. Beberapa sistem diantaranya sebagai berikut:

1. Mengintegrasikan Sistem Manajemen dalam Peradilan

Sistem ini diajukan oleh suatu panitia yang diketuai Lord Hailsham. Sistem ini mencoba menggabungkan atau mengintegrasikan manajemen ke dalam sistem peradilan dengan pokok-pokok pikiran sebagai berikut.

a. *One Court Entry System*

One court entry system bertujuan mengintegrasikan *country court* dengan *high court*. Dengan demikian proses penyelesaian perkara dipersingkat menjadi satu tingkat.

- b. *Full Pre-trial Disclosure*
Pada saat mengajukan gugatan, penggugat harus sekaligus melengkapi atau melampirkan alat bukti. Demikian pula, pada saat tergugat mengajukan jawaban harus disertai dengan pembuktian. Dengan demikian, tahap pembuktian dapat dipersingkat. Hal ini karena dengan sistem ini sebelum sidang dimula, hakim sudah mempelajari dan mendalami perkara secara keseluruhan. Persidangan cukup memeriksa hal-hal tertentu saja, tidak bertele-tele memasuki tahap replik dan duplik.
- c. *Timetable Program*
Sejak peenerimaan berkas perkara, hakim wajib membuat program jadwal sidang sejak awal yang harus ditaati para pihak dengan ancaman pemeriksaan tetap dilanjutkan tanpa hadirnya pihak yang ingkar hadir.
- d. *Extra Hour's Sitting Per Day*
Penambahan jam pemeriksaan sidang ekstra setiap hari sesuai dengan kebutuhan penyelesaian, dikaitkan dengan program jadwal sidang yang ditentukan dalam *timetable* dengan imbalan uang lembur.
- e. *In Court Arbitration System*
Penggabungan arbitrase dengan pengadilan. Apabila para pihak setuju, hakim bertindak sebagai arbiter, putusan yang dijatuhkannya merupakan keputusan arbitrase (*Arbiteral Award*), yang *final and binding*.

b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹⁴

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan

¹⁴ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm.59

menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah 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. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁵

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 (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.¹⁶

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa

¹⁵Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm.158.

¹⁶ Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engalien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Alumni, Jakarta, hlm. 385.

keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁷

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 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 kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹⁸

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara.

¹⁷ Riduan Syahrani, 2009, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.23.

¹⁸ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, hlm. 82-83

Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.¹⁹

2. Konsepsional Penelitian

Konsepsional penelitian adalah kerangka yang definisi oprasional/ kerangka konsep, penelitian ini berjudul **Penyelesaian Hukum terhadap Kasus Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacat Hukum pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baturaja Provinsi Sumatera Selatan**, dijelaskan apa yang dimaksud dengan;

- 1) Penyelesaian Hukum adalah suatu cara yang digunakan untuk mengatasi sebuah permasalahan dengan aturan tertentu yakni semua kaidah dan asas yang mengatur pergaulan hidup dalam masyarakat dimana tujuannya untuk memelihara ketertiban yang dilaksanakan melalui berbagai lembaga dan proses guna mewujudkan berlakunya kaidah sebagai suatu kenyataan dalam masyarakat.²⁰
- 2) Tanah sebagai benda yang penting bagi kehidupan manusia menjadi bernilai karena dapat beralih dari pemiliknya kepada pihak lain yang menginginkannya.
- 3) Hak atas tanah merupakan suatu perwujudan dari hak menguasai negara dalam bidang pertanahan yang diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Dengan hak menguasai negara atas tanah memberikan kewenangan kepada negara dalam hal mengatur penguasaan peruntukan pemilikan dan

¹⁹ *Ibid*, hlm. 95

²⁰Mochtar Kusumaatmadja, 2008, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Penerbit Bina Cipta, Bandung, hlm. 45

penggunaan atas tanah beserta hubungan hukum antara seseorang atas tanah sehingga melahirkan bermacam-macam hak atas tanah²¹

- 4) Sertipikat Hak Atas Tanah adalah salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang kemudian dijilid dan disampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan. Sertipikat tanah yang diberikan tersebut adalah akibat adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah²²
- 5) Sertipikat cacat hukum adalah tanda bukti hak atas tanah (Sertipikat Hak Atas Tanah) yang telah diterbitkan dan terdapat hal-hal yang menyebabkan batalnya, karena dalam pengurusannya terdapat unsur-unsur paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain.²³
- 6) Sertipikat Hak Atas Tanah adalah sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat, terjadi tumpang tindih seluruhnya atau sebagian.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Pendekatan hukum yuridis empiris yang menggunakan jenis penelitian deskriptif untuk menggambarkan berbagai gejala dan fakta yang terdapat dalam kehidupan sosial secara mendalam. Penelitian ini menggunakan data sekunder yaitu bahan hukum primer dari perundang-undangan yang kemudian dianalisis dengan data kualitatif yang menghubungkan data yang diperoleh dari responden dan data

²¹ Abdurrahman, 2009, *beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*, Alumni, Bandung: hlm.7

²² Achmad Ali Chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah, Sertifikat dan Permasalahannya*, Pustaka Nasional, Jakarta, hlm. 58

²³ Murrad Rusmadi, 2009, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung:, hlm. 29

peraturan perundang-undangan serta bahan pustaka lainnya mengenai permasalahan yang diteliti untuk ditarik kesimpulan.²⁴ Bahan hukum-bahan hukum atau data-data tersebut kemudian disusun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti. Pendekatan yuridis empiris yaitu menggunakan norma-norma hukum yang bersifat menjelaskan dengan cara meneliti dan membahas peraturan-peraturan hukum yang berlaku saat ini. Penelitian yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Penelitian hukum empiris dilakukan dengan cara meneliti lapangan yang merupakan data primer.²⁵

2. Sifat Penelitian.

Dilihat dari sifatnya, maka penelitian ini termasuk penelitian deskriptif analitis, yaitu sebuah penelitian yang bersifat menggambarkan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.²⁶ Penelitian ini dimaksudkan untuk memperoleh gambaran secara mendalam tentang penyelesaian hukum terhadap kasus penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baturaja Provinsi Sumatera Selatan dan faktor yang menjadi penghambat dalam penyelesaian hukum terhadap kasus

²⁴Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, hlm. 295.

²⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, 2010, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 9.

²⁶Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), Rinerka Cipta, Jakarta, hlm. 10.

penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baturaja Provinsi Sumatera Selatan.

3. Pendekatan Penelitian.

Menurut Creswell, riset kualitatif mengandung pengertian adanya upaya penggalian dan pemahaman pemaknaan terhadap apa yang terjadi pada berbagai individu atau kelompok yang berasal dari persoalan sosial atau kemanusiaan.²⁷ Metode kualitatif dianggap sesuai untuk mengkaji permasalahan dalam penelitian ini, karena hal-hal yang diamati terkait langsung dengan permasalahan aktual yang dihadapi saat ini. Bogdan & Taylor mendefinisikan metodologi kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Pendekatan ini diarahkan pada latar dan individu secara holistik (utuh).²⁸ Kirk & Miller mendefinisikan, bahwa penelitian kualitatif adalah tradisi tertentu dalam ilmu pengetahuan sosial yang secara fundamental bergantung dari pengamatan pada manusia baik dalam kawasannya maupun dalam peristilahannya.

4. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data pokok dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yang dilakukan melalui wawancara. Data Primer adalah data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti (atau petugasnya) dari sumber pertamanya. Sumber primer ini berupa catatan dokumentasi di Badan Pertanahan

²⁷Dikutip Septiawan Santana K, 2010, *Menulis Ilmiah: Metodologi Penelitian Kualitatif*, Diterbitkan Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, hlm. 1.

²⁸Lexy J. Moleong, 2007, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm. 4.

Nasional Baturaja yang penulis lakukan dengan mengumpulkan data dalam bentuk catatan tentang situasi dan kejadian di perpustakaan.²⁹ Berdasarkan penelitian ini penulis menggunakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif. Analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder yang diperoleh baik dari penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan. Penelitian kualitatif yaitu dengan meneliti bagaimana hukum itu diterapkan pada fakta tertentu dan dengan melalui pengamatan. Subyek penelitian dalam hal ini sejumlah 5 orang antara lain :

- a) Bapak Yuwantoro, S.sos, Kasubsi Pengaturan Tanah Pemerintah Kantor
- b) Pertanahan Kota Baturaja;
- c) Bapak Reno, staf Tim Pengadaan Tanah;
- d) Bapak Lurah;
- e) Masyarakat yang terkena kasus penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacat Hukum sejumlah 2 orang.

5. Teknik Pengumpulan Data

Menurut Soerjono Soekanto, bahwa dalam penelitian lazimnya dikenal 3 (tiga) jenis alat pengumpul data, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi, dan wawancara atau interview.³⁰ Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Menurut Sugiyono³¹, teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian,

²⁹ Sugiyono, 2013, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, hlm. 225.

³⁰Soerjono Soekanto. Op.cit, hlm. 67.

³¹Sugiyono. Op.cit, hlm. 224.

karena tujuan utama dari penelitian adalah mengumpulkan data. Peneliti menggunakan beberapa teknik pengumpulan data untuk mendapatkan data yang lebih akurat, antara lain:

a. Wawancara

Dalam hal ini, peneliti melakukan wawancara langsung dengan masyarakat pemegang hak tanah di kota Salatiga serta dengan instansiinstansi yang terkait (Badan Pertanahan Nasional Baturaja, dan Tim Pengadaan Tanah). Wawancara pertama dilakukan dengan Kasubsi Pengaturan Tanah Pemerintah Kantor BPN Baturaja Provinsi Sumatera Selatan ,, setelah itu wawancara kepada Tim Pengadaan Tanah yang berkantor di Baturaja. Setelah melakukan wawancara dengan para pelaksana kebijakan kemudian wawancara dilakukan dengan masyarakat pemegang hak tanah yang akan dilakukan pembebasan tanah. Dalam pelaksanaannya, wawancara dilakukan selama beberapa hari, adapun data yang memang sulit digali maka perlu dilakukan wawancara secara berulang-ulang.

b. Observasi

Peneliti secara langsung datang untuk menemui masyarakat di kota Baturaja Provinsi Sumatera Selatan yang terkena kasus penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum.

c. Dokumentasi

Yaitu mengumpulkan data dengan melihat atau mencatat suatu laporan yang sudah tersedia. Peneliti mencatat beberapa laporan mengenai hasil dari

penyelesaian hukum terhadap kasus penerbitan Sertipikat ahak atas tanah yang cacat hukum. Dokumen yang peneliti kumpulkan berupa foto-foto dan dokumentasi.

6. Teknik Analisis Data.

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, adapun yang dimaksud dengan analisis kualitatif adalah: Suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.³² Proses analisis data ini menggunakan empat tahap, yaitu : (1) tahap pengumpulan data, (2) reduksi data, (3) penyajian data, dan (4) penarikan kesimpulan”.

a. Pengumpulan data

Pengumpulan data adalah mencari, mencatat, serta mengumpulkan data secara objektif dan apa adanya sesuai dengan hasil wawancara dan dokumen di lapangan yang berkaitan dengan penelitian tesis ini. Data yang diperoleh dari hasil wawancara, dokumentasi dan observasi dicatat dalam catatan lapangan yang berisi tentang apa yang dilihat, didengar, dirasakan, dialami, dan juga temuan tentang apa yang dijumpai selama penelitian dan merupakan bahan rencana pengumpulan data. Peneliti melakukan penulisan ke dalam catatan lapangan, yang mencantumkan penjelasan mengenai keadaan tempat atau daerah yang diteliti.

³²Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 250.

b. Reduksi data

Semua data yang diperoleh dari hasil wawancara, dokumentasi dan observasi, kemudian didokumentasikan dalam bentuk transkrip wawancara, catatan hasil pengamatan, *review* ketentuan peraturan yang terkait dengan fokus penelitian. Setelah semua data dan informasi sudah terkumpul, kemudian peneliti memilah dan menyederhanakan data dan informasi sesuai dengan fokus penelitian. Dalam mereduksi data, peneliti melakukan seleksi, membuat ringkasan atau uraian singkat, menggolonggolongkan data untuk membentuk transkrip penelitian, untuk mempertegas memperpendek, dan membuat fokus penelitian dengan diperkuat oleh data yang diperoleh. Reduksi data berlangsung secara terus-menerus dan merupakan bagian dari analisis. Hasil dari reduksi data ini adalah agar dapat memperoleh data yang benar-benar relevan terkait dengan penelitian tesis ini.

c. Penyajian data

Penyajian data untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai data secara jelas. Penyajian data adalah sekumpulan informasi tersusun sehingga memberikan kemungkinan penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Dengan penyajian data peneliti akan lebih mudah memahami apa yang sedang terjadi dan apa yang seharusnya dilakukan. Dengan penyajian data secara deskripsi kiranya mampu memberikan pemahaman yang mendalam terhadap para pembaca. Data disajikan dalam bentuk teks naratif untuk menjelaskan masalah dalam penelitian ini.

d. Penarikan kesimpulan

Seluruh pembahasan dan data atau informasi hasil temuan dilapangan mengenai penyelesaian hukum terhadap kasus penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baturaja kemudian dirumuskan dalam bentuk kesimpulan yang merupakan jawaban singkat atas rumusan permasalahan penelitian. Kesimpulan harus diverifikasi secara terus menerus dengan data dan informasi selama penelitian berlangsung. Selain itu kesimpulan dan saran dari hasil penelitian dapat digunakan untuk pengembangan konsep-konsep penelitian selanjutnya. Dalam menganalisis data dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode kualitatif, yaitu melakukan analisis tentang kondisi masalah yang mendalam untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang hendak diteliti, sehingga menghasilkan data yang dapat dipertanggungjawabkan.

7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan terdiri dari empat bab yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini terdiri dari latar belakang, permasalahan, ruang lingkup dan tujuan, kerangka teori dan konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini disajikan tentang pengertian hukum pertanahan, hak-hak penguasaan atas tanah, kedudukan hak atas tanah, hukum pertanahan, kepemilikan hak atas tanah, Sertipikat Hak Atas Tanah, Sertipikat cacat hukum,

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini membahas mengenai penyelesaian hukum terhadap kasus penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baturaja Provinsi Sumatera Selatan dan faktor yang menjadi penghambat dalam penyelesaian hukum terhadap kasus penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Baturaja Provinsi Sumatera Selatan.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdurrahman, 2009, beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria, Bandung: Alumni
- Achmad Ali Chomzah, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta
- _____, 2003, *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah, Sertipikat dan Permasalahannya*, Pustaka Nasional, Jakarta
- Bachtiar Effendie, 2003, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni
- Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engeliën R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta
- Effendi Perangin, 2005, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali
- Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang
- Kartasapoetra, et. al, 2006, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Jakarta : Bina Aksara
- Lexy J. Moleong, 2007, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung
- Mochtar Kusumaatmadja, 2008, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*, Bina Cipta, Bandung
- Murrad Rusmadi, 2009, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta
- Riduan Syahrani, 2009, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung

- Ronny Hanitijo Soemitro, 2010, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Septiawan Santana K, 2010, *Menulis Ilmiah: Metodologi Penelitian Kualitatif*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta
- _____, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta
- _____, 2007, *Pokok-pokok Sosiologi Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Sugiyono, 2013, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung
- S. Nasution, 2000, *Metode Researh (Penelitian Ilmiah)*, Penerbit Bumi Aksara, Jakarta
- Zainuddin Ali, 2014, *Metodologi Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta

B. PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

C. Internet dan Jurnal

- Surat Kabar Antara, (online) <https://sumsel.inews.id/> diakses tanggal 28 Desember 2019, pukul 13.32 Wib
- Utoyo Sutopo, 1992, Masalah Penyalahgunaan Setifikat Dalam Masyarakat dan Upaya Penanggulangnya, Yogyakarta : Makalah pada Seminar Nasional Kegunaan Sertipikat dan Permasalahannya, 9 Juli 1992
- Yeremia Sukoyo, 2018, Penyebab Masih Mafia Tanah Tetap Marak, artikel (online) <https://www.beritasatu.com/> diakses tanggal 28 Desember 2019, pukul 13.10 Wib