

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Di Indonesia pendaftaran hak atas tanah dengan sistem negatif, yang artinya sertifikat dapat dibatalkan, karena suatu sebab yang membatalkan ( Misalnya dalam prosedur yang tidak memenuhi syarat ).<sup>3</sup> Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah, karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh ketetapan hukum tetap.

Hukum pertanahan Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Agraria atau dalam bahasa latin dikatakan ager yang berarti tanah atau sebidang tanah. Agraria dalam kamus berarti sebagai urusan pertanian; urusan pemilikan tanah; sedangkan agraris diartikan mengenai pertanian; mengenai petani atau cara

Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 16 menyebutkan bahwa: “Hak-hak atas tanah sebagai yang hidup petani; bersifat pertanian. dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah : a. hak milik, b. hak guna-usaha, c. hak guna-bangunan, d. hak pakai, e. hak sewa, f. hak membuka tanah, g. hak memungut hasil

hutan, h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.”

BPN atau yang dikenal sebagai Badan Pertanahan Nasional yang merupakan Instansi Pemerintah yang bertugas untuk mengeluarkan suatu Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan juga turut bertanggung jawab apabila terjadi suatu kesalahan dalam mengeluarkan suatu Sertifikat. Pembatalan suatu Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional disebabkan oleh adanya faktor-faktor yaitu, karna adanya cacat hukum administratif dan karna mengikuti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Adanya cacat hukum administratif biasanya disebabkan oleh adanya kelalaian dari parah pihak ataupun juga petugas kantor BPN yang menangani masalah pembuatan sertifikat tanah tersebut, untuk itu proses pengecekan merupakan hal yang sangat penting pada saat pembuatan suatu sertifikat dan diperlukan adanya sanksi yang tegas bagi parah pihak yang terkait didalamnya. Dan hal mengikuti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, didalamnya suatu proses pembuktian menjadi hal yang sangat penting untuk dapat melindungi pemilik tanah yang sebenarnya dan sepenuhnya menjadi tanggung jawab serta kewenangan hakim untuk memutuskan suatu sengketa yang telah masuk dapat dipindah-pindahkan atau berpindah ialah hak-hak atas sebidang tanah. Pemindahan atau peralihan hak atas tanah ini harus dibuktikan dengan akta otentik. Segalah permasalahan yang

terjadi sering menciptakan situasi yang tidak diinginkan baik antara pemilik maupun antar pemilik dengan penguasa dan pengusaha di atas tanah tersebut. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari. Asas mutakhir menuntut di peliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang disimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

Pengertian pendaftaran tanah yang telah ditentukan pasal 19 ayat (2) UUPA dilengkapi oleh pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yaitu sebagai berikut :

*Rangkaian kegiatan yang di lakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang suda ada haknya dan hak milik atas suatu rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya*

Setiap kepemilikan, keberadaan harus dilengkapi dengan tanda bukti kepemilikannya, termasuk kepemilikan tanah harus dilengkapi dengan alat bukti yuridis. 17 hak atas tanah dibuktikan melalui sersifikat yang suda di daftarkan di badan pertanahan nasional (BPN). dibantu oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Menurut pasal angka 1 PP no. 37 tahun 1998, PPAT

adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing suda dibukakan dalam buku tanah yang bersangkutan.