

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Prinsip negara hukum di Indonesia menekankan bahwa setiap warga negara dan institusi, termasuk pemerintah, harus tunduk pada hukum yang berlaku.<sup>1</sup> Konstitusi Republik Indonesia, yaitu Undang-Undang Dasar 1945, menjadi landasan utama yang menjamin supremasi hukum, hak asasi manusia, dan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu, sistem hukum yang kuat dan terstruktur menjadi pilar penting dalam menjaga ketertiban dan keadilan sosial di Indonesia. Hal ini tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa "Negara Indonesia adalah negara hukum." Artinya, segala aspek kehidupan berbangsa dan bernegara harus didasarkan pada hukum yang berlaku.

Seseorang yang mempunyai hak milik terhadap bidang tanah dapat berbuat apa saja terhadap tanah yang dimilikinya, asalkan itu tidak bertentangan dengan peraturan dan melanggar hak atau kepentingan setiap orang. Kebutuhan manusia terhadap sebuah bidang tanah sangatlah tinggi, tetapi dalam hal persediaan sebuah bidang tanah juga sangatlah terbatas serta untuk permasalahan jumlah lahannya yang bersifat tetap. Adanya hal ini tidak menutup kemungkinan bisa terjadi permasalahan dalam sertifikat hak atas tanah akibat adanya cacat administrasi.

---

<sup>1</sup> Tatoya, Erika C. Implementasi Hukum Administrasi Dalam Konsepsi Negara Hukum Di Indonesia. *Lex Crimen* 11.2 (2022).

Pendaftaran tanah juga bertujuan untuk memberikan informasi yang jelas mengenai bidang tanah pada orang yang berkepentingan termasuk pemerintah agar mudah mendapatkan informasi tentang data-data yang dibutuhkan.

Sertifikat merupakan bukti kuat yang sah atas keterangan fisik dan keterangan hukum yang terkandung di dalamnya, apabila keterangan fisik dan keterangan hukum itu sesuai dengan buku tanah hak beserta surat pengukuran oleh pemiliknya. Pada UU No. 5 Thn. 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ayat 2 yang didalamnya membahas tentang kepemilikan hak atas sertifikat tanah. Tidak hanya itu, sertifikat menjadi bukti surat hak atas tanah yang sebelumnya telah terdaftar (Santoso, 2010). Hukum melindungi pemilik sertifikat dan lebih kuat jika pemilik adalah nama pada sertifikat.

Apabila sertifikat yang tidak lengkap secara administratif dibuat karena kesalahan data pada saat pembuatan Sertifikat itu tidak valid atau mungkin karena kesalahan objek. Kesalahan objek terjadi akibat dari adanya suatu kesalahan ketika sedang melakukan pemetaan dan juga pengukuran tanah. Berbeda dengan kesalahan subyek, kesalahan ini dapat terjadi ketika adanya si pemohon tidak memberikan keterangan dengan benar. Ketika terjadi kesalahan terhadap administrasi dalam pembuatan sertifikat, maka terjadi cacat hukum hingga menyebabkan ketidak validan dalam penerbitan sertifikat. Pembatalan sertifikat hak milik menjadi salah satu cara yang dapat ditempuh dengan mengajukan pembatalan dari Keputusan Kantor Pertahanan. Hal ini juga tertera dalam pada Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 Thn. 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 13 ayat 3, yang menyatakan bahwa pengajuan keberatan terhadap tanah yang

bermasalah, maka Kantor Pendaftaran tanah akan menunda pendaftaran sertifikat hingga hakim telah memberikan keputusan. Cacat Hukum dalam suatu penerbitan sertifikat dapat terjadi ketika: terdapat cacat hukum dalam penerbitan sertifikat; terdapat suatu putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum sehingga harus tetap dilakukan. Namun jika terjadi kecacatan hukum atau dapat dikatakan salah satu persyaratan yang ditetapkan tidak terpenuhi, maka akan dapat berakibat pada pihak yang berkepentingan atas tanah tersebut, dimana pembatalan sertifikat dapat dilakukan secara langsung (Muharam, 2017). Sehingga pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan melalui Putusan Pengadilan ataupun Putusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pada dasarnya terdapat 3 tingkat dalam pengadilan, yaitu diberikannya kewenangan dalam memeriksa, memutuskan, dan menyelesaikan suatu permasalahan Tata Usaha Negara untuk rakyat yang mencari keadilan. Berbeda dengan PTUN menjadi banding dalam pengadilan yang sebelumnya telah diputuskan oleh Pengadilan Tata Negara serta Mahkamah Agung yang memiliki peran dalam kehakiman serta pengadilan di tingkat kasasi sebagai pelaksana tertinggi.

Sertifikat hak atas tanah adalah suatu tanda atau surat keterangan atau merupakan pernyataan tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan terhadap bidang tanah tersebut. Salah satu yang merupakan fungsi dari pendaftaran tanah ini yaitu untuk memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan suatu tanah sehingga dalam hal ini

dikeluarkan suatu jaminan dalam hal ini sebuah sertifikat hak atas tanah yang dijelaskan pada Pasal 3 dan Pasal 4. Tanah merupakan salah satu alasan bagi seseorang dan lainnya memiliki konflik dalam hal ingin memiliki hak atas tanah tersebut. Sehingga salah satu cara untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah itu dengan membuat sertifikat sebagai alat bukti. Menurut Pasal 32 Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa sertifikat merupakan suatu surat tanda bukti hak yang berlaku. Sehingga selama tidak dapat ditemukannya suatu bukti yang berbanding terbalik, maka data fisik dan data yuridis yang terdapat di dalam sertifikat hak atas tanah tersebut harus diterima menjadi data yang benar, baik dalam melakukan suatu perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Walaupun demikian, sertifikat bisa diragukan keabsahannya. Suatu Pembatalan sertifikat bisa terjadi akibat adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap yang harus dilaksanakan. Selain itu ada juga terdapat cacat hukum pada administrasi sertifikat hak atas tanah tersebut seperti adanya kekeliruan data dalam sertifikat hak atas tanah. Penyelesaian suatu kasus-kasus di dalam bidang pertanahan seperti ini harus segera ditangani. Sehingga hal ini bisa diatasi dengan cara mengajukan pembatalan sertifikat hak atas tanah. maupun subjek dari isi sertifikat tersebut.

Pembatalan suatu sertifikat hak atas tanah dapat diartikan sebagai suatu pembatalan pemberian keputusan terhadap suatu hak atas tanah, sehingga dengan batalnya suatu sertifikat hak atas tanah maka batal pula haknya atas tanah tersebut. Pembatalan sertifikat hak atas tanah ini diatur dalam peraturan Menteri Agraria

dan Tata Ruang / Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Pembatalan sertifikat yang terjadi akibat adanya cacat hukum administrasi merupakan suatu upaya pencegahan, pengawasan serta penindakan agar menghindari konflik kepentingan dari hak atas tanah yang dapat memberikan kerugian kepada beberapa pihak yang berkaitan dengan hak atas tanah. Pembatalan sertifikat hak atas tanah merupakan hal yang krusial, di karenakan dalam hal ini pembatalan sertifikat yang sering terjadi yaitu adanya cacat administrasi dari sertifikat hak atas tanah tersebut.

Pasal 1 ayat 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, ketika pejabat kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah bagi seseorang atau badan hukum perdata, maka tindakan pejabat tersebut masuk dalam kriteria putusan Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga tunduk pada rezim Tata Usaha Negara. Sertifikat hak atas tanah yang telah memenuhi syarat-syarat terhadap kriteria objek sengketa Tata Usaha Negara, yaitu yang telah dikeluarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual, dan final, serta yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sebagai pengadilan yang mempunyai wewenang untuk menguji segala tindakan administrasi dari pemerintah. . Perihal kasus pembatalan sertifikat hak atas tanah dalam Pengadilan Tata Usaha Negara dapat mempertimbangkan keabsahannya, sehingga majelis hakim di Pengadilan Tata Usaha Negara dapat memutuskan batal atau sahnya suatu perkara sertifikat hak atas tanah yang akan dilihat dengan beberapa alasan

serta bukti yang ada. Dalam pengadilan TUN umum dapat membahas beberapa hal seperti surat hak milik, hak guna bangunan, hak pakai serta HPL.

Salah satu pedoman hukum yang menjadi rujukan utama dalam sistem hukum Indonesia adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). KUHPerdata menjadi acuan dalam menyelesaikan berbagai persoalan perdata, termasuk hak dan kewajiban warga negara yang berkaitan dengan kepemilikan, penggunaan, dan pengalihan hak atas tanah. Sebagai negara agraris, persoalan pertanahan di Indonesia menjadi isu yang sangat strategis karena menyangkut kesejahteraan masyarakat dan pembangunan nasional.

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, karena adanya cacat hukum administratif dan karena mengikuti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Adanya cacat hukum administratif biasanya disebabkan oleh adanya kelalaian dari para 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 para pihak yang terkait didalamnya. Dan dalam 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 dan diselesaikan dalam proses pengadilan, yang mana putusan tersebut sifatnya mengikat para pihak yang terkait didalamnya.

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dan diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA. Sertipikat sebagai surat bukti tanda hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah.<sup>2</sup>

Pada konteks pertanahan, KUHPerdara menjadi landasan hukum dalam penyelesaian sengketa, termasuk sengketa kepemilikan tanah. Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai bukti kepemilikan tanah yang diakui secara hukum sering kali menjadi objek sengketa. Persoalan ini muncul karena berbagai faktor, seperti ketidakjelasan riwayat kepemilikan tanah, konflik antara para pihak yang berkepentingan, atau adanya dugaan pelanggaran prosedur dalam penerbitan sertifikat. Oleh karena itu, pengaturan dan penyelesaian sengketa tanah memerlukan kajian mendalam berdasarkan aturan hukum yang berlaku.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 mendefinisikan: “pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacad hukum administrasi

---

<sup>2</sup> A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2002. Halaman, 32

dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.”

Benda berupa tanah itu justru sering menimbulkan berbagai masalah dan adanya persengketaan hukum, baik didalam keluarga masalah warisan, bisa juga dengan tetangga mengenai batas-batas tanah bersebelahan dengan tetangga, bahkan juga ada pihak ketiga atau pihak lainnya yang ikut berperan membuat suasana menjadi tumbuhnya persengketaan tanah, seperti tanah tersebut sudah dialihkan atau dijual oleh salah satu anggota keluarga kepada pihak lain/pembeli, namun anggota keluarga yang lain atas tanah yang sudah dijual/dioperalihkan itu kepada pihak pembeli, dijual/dialihkan lagi, dan masih banyak contoh lainnya lagi.<sup>3</sup>

Tanah juga menjadi potensi Negara yang sangat berperan dalam menunjang pembangunan. Sehingga sudah seharusnya pemanfaatan fungsi bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat , sebagaimana sesuai yang tertuang di dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Hak penguasaan tanah pada hakekatnya merupakan refleksi dari pandangan manusia terhadap dirinya sendiri sebagai manusia dalam budungnya dengan tanah. Hubungan yang mengandung karakter spesifik inilah yang menjadi basis lahirnya hubungan hukum antara manusia dengan hukum. Kepemilikan tanah merupakan hak asasi dari setiap warga Negara Indonesia yang diatur dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 , khususnya pasal

---

<sup>3</sup> Suhanan Yosua, *Hak Atas Tanah Timbul*, (Jakarta: Restu Agung, 2010), h. 1.

28H yang menyebutkan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Hak menguasai negara menurut Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia merupakan sebuah kewenangan yang dimiliki oleh negara perorangan maupun sebagai masyarakat. Sehingga sudah barang tentu pembentukan “hak dan kewajiban” tidak dapat dihindarkan dan akan selalu terjadi. Warga masyarakat selalu ingin mempertahankan hak-haknya, sedangkan pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat. Sengketa-sengketa demikian tidak dapat diabaikan tanpa ditangani secara sungguh-sungguh, oleh karena apabila hal tersebut dibiarkan, maka akan membahayakan kehidupan masyarakat, terganggunya tujuan negara serta program pemerintah itu sendiri.

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 ). 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.

Tidak sedikit korban yang jatuh karena mempersoalkan atau mempertahankan sertifikat atas beberapa persegi tanah saja. Dari tahun ke tahun, jumlah kasus di bidang pertanahan di Indonesia terus meningkat. Dalam kurun

dua tahun saja, jumlah kasus tanah yang dilaporkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia meningkat lima ribu kasus.<sup>6</sup> Salah satu kasus yang sering terjadi dalam kasus pembatalan sertifikat diantaranya pembatalan sertifikat karena cacat administrasi, Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 menjelaskan yang dimaksud dengan cacat hukum administratif antara lain dikarenakan, kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subyek hak, kesalahan objek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau data fisik tidak benar, atau kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Kasus pembatalan sertifikat yang juga sering terjadi lainnya didalam masyarakat, ada beberapa kemungkinan antara lain yaitu 1) Dua atau lebih sertipikatnya asli tapi salah satunya asli tapi palsu. Artinya keduanya mempunyai salinan atau arsip di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Hal ini Terjadi karena suatu bidang tanah sudah bersertipikat akan tetapi di daftarkan lagi pada Kantor Pertanahan, jadi keduanya memang asli produk BPN akan tetapi obyek atau bidang tanahnya sama baik letak, posisi maupun luasnya. 2) Dua sertipikat atau lebih tersebut yang merupakan sertifikat ganda tersebut sertifikat tersebut palsu artinya kedua sertipikat tersebut tidak terdapat salinannya di Kantor Pertanahan atau BPN atau tidak ada arsipnya. 3) Salah satu atau lebih sertipikat tersebut merupakan bagian dari sertifikat pada masyarakat, Salah satu atau lebih sertipikat tersebut merupakan bagian dari sertipikat yang lain. Hal ini terjadi karena bidang tanah yang didaftarkan seharusnya didaftarkan melalui proses

pemecahan sertipikat induknya, atau sebaliknya penerbitan sertipikat yang satu harusnya merupakan penggabungan dari beberapa sertipikat yang lain. 4) Overlapping (tumpang tindih) yaitu ada dua atau lebih sertipikat yang tumpang tindih satu dengan lainnya sehingga bagian yang tumpang tindih tersebut merupakan sertipikat ganda. Karena sebagian tanahnya termasuk dalam sertipikat yang lain. Jika ditelaah, sertipikat kedua yang terbit dalam sertipikat ganda jelas terbit tidak sesuai dengan prosedur karena prosedur yang benar adalah tidak diperbolehkan sebuah sertipikat diterbitkan di atas tanah yang telah dilekati oleh hak.

Kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan pemilikan sertifikat tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan pemilikan tanah, serta kurang transparannya informasi yang tersedia di masyarakat merupakan salah satu penyebab timbulnya sengketa-sengketa tanah. Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan dari yang berkepentingan atau Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.

Sertipikat ganda hanya merupakan contoh bentuk kesalahan administrasi cacat hukum administrasi, kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah, kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti, dan kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dan diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA. Sertipikat

sebagai surat bukti tanda hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah.

Mengingat masih minimnya informasi mengenai saran korektif berupa pembatalan hak atas tanah menyangkut dasar kewenangan pembatalan, Pejabat yang berwenang untuk membatalkan HAT, prosedur pembatalan serta syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh Pemohon dalam rangka Pembatalan HAT, termasuk masih adanya kesalahan dalam mengartikan pembatalan dengan pembebasan tanah atau pencabutan hak atas tanah.<sup>4</sup>

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.<sup>5</sup>

Dewasa ini, dengan penambahan jumlah penduduk setiap tahunnya. Dalam hal kehidupan, tanah sering dijadikan sumber dari permasalahan dikarenakan jumlah penduduk dengan tanah tidak seimbang, bertambahnya jumlah penduduk

---

<sup>4</sup> Hasan Basri Nata Menggala Dan Sarjita, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, (Jogjakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005). h. 35- 37

<sup>5</sup> *Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 Tentang Pendaftaran Tanah*

namun tidak terjadi bertambahnya luas tanah yang dibutuhkan akan tetapi justru menyebabkan luasan tanah yang semakin menyempit. Tanah sebagai sumber penghidupan untuk hidup dan memenuhi kebutuhan menimbulkan masalah baik dari penguasaan, penggunaan dan kepemilikan tanah. Untuk melindungi hak-hak kepemilikan tanah oleh pemerintah dilakukan sistem pendaftaran tanah guna memberikan kepastian hukum, memberi perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, memberikan informasi kepada pihak yang berkepentingan serta terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.<sup>6</sup>

Menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tahun 1997 dijelaskan bahwa 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. Di Indonesia, meskipun sertifikat menjadi tanda bukti yang kuat untuk kepemilikan hak atas tanah setiap orang dapat dipermasalahkan tentang kebenaran sertifikat serta hak atas tanahnya, dan jika dapat dibuktikan ketidakbenaran dari hak atas tanah

---

<sup>6</sup> Permadi, Iwan. "Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum." *Yustisia* 5.2 (2016): 448-467.

tersebut, maka hak atas tanah dapat dibatalkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tidak secara khusus mengatur mengenai pembatalan hak atas tanah namun diatur dalam ketentuan mengenai penyelesaian kasus pertanahan. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Menteri dapat menyelesaikan kasus pertanahan dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah. Keputusan Pembatalan tersebut diterbitkan dalam dua hal yakni apabila terdapat kesalahan prosedur sesuai dengan pasal 11 atau dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sesuai dengan pasal 49 peraturan tersebut.

Pembatalan hak atas tanah sebagai Keputusan Kepala Kantor Pertanahan maupun Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dilakukan dalam dua hal yang pertama yaitu karena adanya cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat, baik didasarkan adanya permohonan dari pihak berkepentingan atau yang dirugikan maupun ditemukan sendiri oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.<sup>7</sup> Kedua, karena adanya Putusan Pengadilan yang harus dilaksanakan misalnya yaitu pembatalan hak atas tanah oleh pengadilan tata usaha negara dengan alasan cacat yuridis dengan adanya kesalahan secara substansial sehingga bertentangan dengan perundangan yang berlaku.

---

<sup>7</sup> Salim, Agus. "Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda." *Jurnal USM Law Review* 2.2 (2019): 174-187.

Kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan pemilikan sertifikat tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan pemilikan tanah, serta kurang transparannya informasi yang tersedia di masyarakat merupakan salah satu penyebab timbulnya sengketa-sengketa

tanah. Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan dari yang berkepentingan atau Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.<sup>8</sup>

Hak milik atas tanah merupakan salah satu bentuk hak yang paling kuat dan penuh yang dapat dimiliki oleh individu atau badan hukum di Indonesia.<sup>9</sup> Hak ini memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan, memanfaatkan, dan mengelola tanah tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hak milik atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya, termasuk Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Sertifikat hak milik merupakan bukti tertulis yang sah atas kepemilikan tanah oleh seseorang atau badan hukum. Sertifikat ini tidak hanya memberikan kepastian hukum kepada pemegangnya, tetapi juga menjadi dasar dalam transaksi jual beli, hipotek, dan pengurusan administrasi lainnya terkait tanah. Oleh karena

---

<sup>8</sup> Syamsul Bahri, 2006, *Hukum Agraria Indonesia Dulu dan Kini*, Penerbit Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat, Universitas Andalas, Padang, halaman 12.

<sup>9</sup> Juliadi, Kadek Rian, and I. Gede Surata. "Kedudukan Warga Negara Asing Terhadap Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng." *Kertha Widya* 3.2 (2015).

itu, sertifikat hak milik memiliki peran yang sangat penting dalam menjaga keamanan dan kepastian hukum kepemilikan tanah di Indonesia.

Proses pemberian hak milik atas tanah negara melibatkan beberapa tahapan yang harus dipenuhi oleh pemohon, termasuk pengajuan permohonan, verifikasi data, dan pengukuran tanah. Setelah semua tahapan ini selesai, sertifikat hak milik dapat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Namun, sertifikat hak milik dapat dibatalkan jika ditemukan adanya cacat hukum dalam proses pemberiannya atau jika terdapat pelanggaran ketentuan yang berlaku. Pembatalan sertifikat hak milik ini menjadi salah satu mekanisme penting untuk menjaga integritas dan keabsahan kepemilikan tanah di Indonesia

Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu memiliki peran yang sangat penting dalam pengelolaan dan pemberian hak milik atas tanah di wilayahnya. Kantor ini bertanggung jawab untuk melakukan verifikasi data, pengukuran tanah, dan penerbitan sertifikat hak milik. Selain itu, Kantor Pertanahan juga berwenang untuk melakukan pembatalan sertifikat hak milik jika ditemukan adanya pelanggaran atau cacat hukum dalam proses pemberian hak milik tersebut. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam tentang proses dan dasar hukum pembatalan sertifikat hak milik sangat diperlukan untuk menjaga keabsahan dan integritas kepemilikan tanah di wilayah Kabupaten Rokan Hulu.<sup>10</sup>

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rokan Hulu mengacu pada Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 dalam kebijakan pembatalan sertifikat hak milik yang dapat dilihat dari pemaparan berikut ;

---

<sup>10</sup> Kasiati, Kasiati. *IMPLEMENTASI REFORMA AGRARIA DALAM SENGKETA TANAH DI PULAU REMPANG DI TINJAU DARI UNDANG-UNDANG No. 5 TAHUN 1960*. Diss. Universitas Islam Balitar, Blitar, 2024.

Pada Pasal 29 ayat (1) menyatakan bahwa Pembatalan Produk Hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang karena:

1. Cacat administrasi dan/atau cacat yuridis;
2. Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam ayat (2) dinyatakan bahwa Sebelum dilakukan Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangan memberitahukan kepada pemegang Hak atas Tanah dan Hak Tanggungan dalam hal Produk Hukum yang akan dibatalkan berupa hak atas tanah atau sertifikat tanah yang dibebani dengan hak tanggungan. Pada Pasal 30 ayat (1) menyatakan bahwa Menteri menerbitkan keputusan Pembatalan karena:

- a. Cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kementerian atau Kantor Wilayah;
- b. Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kementerian.

Kemudian dalam ayat (2) Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan Pembatalan karena:

- a) Cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; atau
- b) Melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan.

Pada ayat (3) dinyatakan Dalam hal tertentu, Menteri dapat membatalkan Produk Hukum Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan yang merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis maupun sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Pada ayat (4) menyebutkan bahwa Format keputusan Pembatalan Produk Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tercantum dalam Lampiran XIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini. Pada Pasal ayat 31 (1) menyatakan bahwa Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya menyampaikan surat keputusan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) kepada pemegang hak atas tanah dan/atau pemegang hak tanggungan setelah keputusan ditetapkan.

Dalam hal terdapat gugatan, sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, keputusan Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan. Pada Pasal 32 ayat (1) menyatakan bahwa Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya tidak dapat membatalkan Produk Hukum baik karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis maupun sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam hal:

- a. Hak atas tanah objek Sengketa/Perkara telah beralih kepada pihak ketiga;
- b. Pihak ketiga sebagai pemegang hak terakhir tidak menjadi pihak dalam Perkara; dan

- c. Pihak ketiga memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum adanya Perkara.
- (2) Dalam hal hak atas tanah atau sertipikat tanah yang dimohon pembatalan tidak dapat dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya memberitahukan kepada:
- a) Pemohon pembatalan untuk melakukan upaya hukum di pengadilan dalam rangka mempertahankan hak keperdataan atas tanah; dan
  - b) Pihak ketiga mengenai adanya putusan pengadilan yang membatalkan hak atas tanah atau sertipikat tanah atas nama pihak ketiga yang tidak menjadi pihak dalam perkara.

Pada Pasal 33 ayat (1) menyatakan Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam hal Penanganan Kasus telah dilakukan Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya sesuai tahapan Penanganan Kasus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1), tidak diperlukan usulan dari Kepala Kantor Wilayah dan/atau Kepala Kantor Pertanahan. Pada ayat (2) disebutkan Permohonan Pembatalan Produk Hukum untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap diajukan oleh pihak pemenang Perkara melalui Kepala Kantor Pertanahan. Pada ayat (3) menyatakan Kepala Kantor Pertanahan mengusulkan permohonan Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada:

- a. Dalam hal Pembatalan merupakan kewenangan Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah;
- b. Kepala Kantor Wilayah dalam hal Pembatalan merupakan kewenangan Menteri Kepala Kantor Wilayah dengan tembusan kepada Menteri.

Berdasarkan uraian dalam latar belakang ini, maka peneliti dengan konsisten memilih data menetapkan judul penelitian yaitu **“Tinjauan Yuridis Pembatalan Sertifikat Hak Milik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Faktor-faktor apa yang menyebabkan batalnya hak milik atas tanah ?
2. Bagaimana mekanisme pembatalan sertipikat hak milik pada kantor pertanahan kabupaten Rokan Hulu?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Ada pun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui dan mendeskripsikan faktor-faktor pembatalan sertifikat hak milik pada kantor pertanahan kabupaten Rokan Hulu
2. Mengetahui dan mendeskripsikan mekanisme dalam pembatalan sertifikat hak milik pada kantor pertanahan Rokan Hulu.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Ada pun manfaat dari penelitian ini dapat ditinjau dari aspek teoretis dan praktis:

1. Manfaat Teoritis:

Penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam kajian hukum agraria terkait prosedur pembatalan Sertifikat Hak Milik. Penelitian ini dapat menjadi referensi akademik untuk memahami aspek yuridis pembatalan sertifikat tanah dalam konteks sistem hukum di Indonesia..

2. Manfaat Praktis

Menyediakan rekomendasi yang dapat digunakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu dan pihak-pihak terkait untuk meningkatkan efektivitas, akurasi, dan transparansi dalam proses pembatalan Sertifikat Hak Milik, sehingga dapat meminimalkan konflik pertanahan di masa depan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Pendaftaran Tanah**

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa untuk menjamin kepastian hukum diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah R.I. menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah (Pasal 19 UUPA). Adapun peraturan pemerintah sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai ganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>17</sup>

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan 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 rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

---

<sup>17</sup> A.P.Parlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 2000

### **2.1.1 Tujuan Pendaftaran tanah**

Ada 3 (tiga) tujuan pendaftaran tanah , yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Khusus untuk tujuan pendaftaran tanah pertama yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum, meliputi :

- a) Kepastian mengenai subyek hukum hak atas tanah (orang atau badan hukum)
- b) Kepastian mengenai letak, batas, ukuran/luas tanah atau disebut kepastian mengenai obyek hak.
- c) Kepastian hak atas tanah, yakni jenis/macam hak atas tanah yang menjadi landasan hukum antara tanah dengan orang atau badan hukum.

### **2.1.2 Kegunaan Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah mempunyai kegunaan ganda, artinya di samping berguna bagi pemegang hak, juga berguna bagi pemerintah.

1. Kegunaan bagi pemegang hak :
  - a) Dengan diperolehnya sertifikat hak atas tanah dapat memberikan rasa aman karena kepastian hukum hak atas tanah;
  - b) Apabila terjadi peralihan hak atas tanah dapat dengan mudah dilaksanakan;
  - c) Dengan adanya sertifikat, lazimnya taksiran harga tanah relatif lebih tinggi dari pada tanah yang belum bersertifikat;
  - d) Sertifikat dapat dipakai sebagai jaminan kredit;
  - e) Penetapan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak akan keliru.
  
2. Kegunaan bagi pemerintah :
  - a) Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah berarti akan menciptakan terselenggarakannya tertib administrasi di bidang pertanahan, sebab dengan terwujudnya tertib administrasi pertanahan akan memperlancar setiap kegiatan yang menyangkut tanah dalam pembangunan di Indonesia.
  - b) Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, merupakan salah satu cara untuk mengatasi setiap keresahan yang menyangkut tanah sebagai sumbernya, seperti pendudukan tanah secara liar, sengketa tanda batas dan lain sebagainya.

### **2.1.3 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

Pelaksanaan pendaftaran meliputi kegiatan tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
  - a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik
  - b) Pembuktian hak dan pembukuannya
  - c) Penerbitan sertifikat.
  - d) penyajian data fisik dan data yuridis.
  - e) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
  - a) Pendaftaran peralihan hak dan pembeban hak.
  - b) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang didasarkan pada suatu rencana kerja pemerintah dan dilaksanakan dalam suatu wilayah yang ditetapkan oleh Menteri, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis adalah pendaftaran tanah yang dilakukan atas permintaan atau permohonan pihak yang berkepentingan.<sup>18</sup> Berdasarkan hal tersebut di atas, maka pemerintah berkewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah sedangkan masyarakat (pemegang hak atas tanah) berkewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut (Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA).

#### **2.1.4 Prosedur Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah ini dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

#### **2.1.5 Pendaftaran tanah secara sistematis.**

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri. Karena pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan oleh prakarsa pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh menteri.

Pada pendaftaran tanah secara sistematis, pemegang hak atas tanah, kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan memiliki kewajiban dan tanggung jawab untuk :

1. memasang tanda-tanda batas pada bidang tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku.

---

<sup>18</sup> ) *Adrian Sutedi, ibid, hlm 117-121.*

2. berada dilokasi pada saat panitia adjukas melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis.
3. menunjukkan batas-batas tanahnya kepada panitia adjukasi.
4. menunjukkan bukti pemilikan atau penguasaan tanahnya kepada panitia adjukasi.
5. memenuhi persyaratan yang ditentukan bagi pemegang hak atau kuasanya atau selaku pihak lain yang berkepentingan.

#### **2.1.6 Pendaftaran tanah secara sporadik.**

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Adapun tahapan-tahapan pendaftaran tanah secara sporadik sebagaimana tercantum dalam Permen-Agra/Ka.BPN No. 3/1997 adalah sebagai berikut :

1. penetapan lokasi oleh menteri atas usul kepala kantor wilayah.
2. persiapan kepala kantor pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran berupa peta dasar yang berbentuk peta garis atau peta foto.
3. pembentukan panitia adjukasi dan satuan tugas. Panitia adjukasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan

kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

4. penyelesaian permohonan yang ada pada saat mulainya pendaftaran tanah secara sistematis
5. penyuluhan wilayah.
6. pengumpulan data fisik.
7. pengumpulan dan penelitian data yuridis.
8. pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahannya.
9. penegasan konversi, pengakuan hak, dan pemberian hak.
10. pembukuan hak
11. penerbitan sertifikat.
12. penyerahan hasil kegiatan.

#### **2.1.7 Tahap Tahap Pendaftaran Tanah**

1. Mengajukan Permohonan Ke Badan Pertanahan Nasional
2. Penempatan Batas Oleh Pemegang Hak
3. Penetapan Batas Bidang Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional/Panitia Adjudikasi
4. Pengukuran Dan Pemetaan Dalam Peta Dasar Pendaftaran
5. Pembuatan Daftar Tanah

## **2.2 Sertifikat Tanah**

Sertifikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sehubungan dengan hal tersebut diatas dapat diketahui bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya.

Pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak atas tanah, dinyatakan dalam pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, telah memberikan perlindungan dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertifikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah waktu 5 tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata baik oleh pemegang hak yang bersangkutan

### **2.2.1 Jenis – jenis Sertifikat**

#### **a. Sertifikat Hak Milik (SHM)**

Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan jenis sertifikat dengan hak kepemilikan secara penuh atas lahan atau tanah oleh pemegang sertifikat tersebut. Bukti kepemilikan paling kuat atas lahan secara hukum adalah SHM, sehingga tanah yang bersangkutan tidak ada lagi campur tangan ataupun kemungkinan kepemilikan oleh pihak lain. Hak Milik adalah hak yang bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah di mana tanah tersebut

masih memiliki fungsi sosial. Hak milik boleh diperjual belikan, dijadikan jaminan atau agunan dan apabila telah diadministrasikan dengan baik, bukti kepemilikan bisa diperoleh sebagai pemilik tanah yang berupa SHM. Status Hak Milik pun tidak ada batasan waktu, berbeda dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Pemilik yang memegang SHM memiliki bukti sah dan kuat atas kepemilikan tanah. Apabila terjadi masalah di kemudian hari, maka nama yang tercantum dalam SHM merupakan pemilik sah secara hukum atas tanah tersebut. SHM dapat dijadikan alat bukti yang kuat untuk digunakan dalam transaksi jual-beli maupun penjaminan kredit di perbankan. Dalam Undang – undang hanya memperbolehkan kepemilikan SHM untuk Warga Negara

Indoneasia (WNI), Warga Negara Asing (WNA) tidak diperbolehkan memiliki SHM di Indonesia. Namun demikian, Hak Milik atas lahan dan bangunan yang dibuktikan oleh SHM masih dapat hilang atau bahkan dicabut apabila:

- 1) Tanah tersebut dimaksudkan untuk kepentingan Negara.
- 2) Penyerahan sukarela oleh pemilik untuk Negara.
- 3) Tanah tersebut bukan dimiliki oleh WNI atau ditelantarkan oleh pemiliknya.

**b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)**

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) merupakan jenis sertifikat di mana pemegang sertifikat hanya dapat memanfaatkan lahan untuk mendirikan bangunan atau keperluan lain dalam kurun waktu tertentu, namun kepemilikan lahannya tetap dipegang oleh Negara. Ada batas waktu tertentu dalam pemanfaatan lahan oleh pemegang SHGB, biasanya antara 20 hingga 30 tahun, tapi dapat

diperpanjang bila Negara mengizinkan. Ketika batas waktunya telah tiba, pemegang sertifikat diharuskan mengurus perpanjangan SHGB bila masih ingin memanfaatkan lahan tersebut. Hak Guna merupakan hak atas pemanfaatan atas tanah atau bangunan yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu. Hak Guna dapat digunakan sebagai tanggungan atau jaminan dalam pengajuan pinjaman ke bank dan juga dapat dialihkan. Pemegang

Sertifikat Hak Guna Bangunan harus memberi pemasukan ke kas Negara. Orang asing atau non WNI diperbolehkan memiliki lahan dengan status Hak Guna Bangunan (HGB). Biasanya, lahan dengan status HGB dikelola oleh pihak pengembang (developer) misalnya perumahan, apartemen, atau gedung perkantoran. Ketika seseorang membeli tanah atau bangunan dengan sertifikat berstatus SHGB maka ia tidak memiliki kuasa atas tanah tersebut

### **2.3 Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah**

Pembatalan Hak Atas Tanah merupakan salah tindakan hukum pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah yang memiliki kewenangan dalam bidang pertanahan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dalam rangka menanganani dan menyelesaikan kasus pertanahan sehingga dapat memberikan suatu kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa dalam kaitannya dengan penggunaan, pemilikan, penguasaan tanah di Indonesia. Peraturan mengenai penyelesaian kasus pertanahan telah mengalami perubahan.

Sebelumnya penyelesaian kasus pertanahan diatur dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan

Kasus Pertanahan, namun pada 21 Maret 2016 Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan aturan terbaru mengenai hal tersebut yakni Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria) Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dengan adanya (Permen Agraria) Nomor 11 Tahun 2016 tersebut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku

## **2.4 Hak Atas Tanah**

### **2.4.1 Pengertian Hak Atas Tanah**

Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/ atau ruang di bawah Tanah. Hak ini mencakup serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>11</sup>

Hak atas tanah merujuk pada hak-hak yang dimiliki oleh individu atau kelompok terhadap suatu bidang tanah. Hak-hak ini mencakup berbagai aspek,

---

<sup>11</sup> Gunanegara, G. (2022). *Kebijakan negara pada pengaturan hak atas tanah pasca Undang-Undang Cipta Kerja. Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), 161-184.

seperti hak memiliki, menggunakan, dan mengalihkan tanah.<sup>12</sup> Hak atas tanah dapat bersifat milik (hak kepemilikan penuh), sewa, atau hak guna usaha. Hak ini diatur oleh hukum dan peraturan yang berlaku di suatu negara, dan pemilik tanah dapat memanfaatkannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain itu, hak atas tanah juga dapat diperoleh melalui pembelian, pewarisan, atau perolehan lainnya. Penting untuk memahami hak-hak ini karena mereka membentuk dasar hukum dalam kepemilikan dan penggunaan tanah.<sup>13</sup>

Hak atas tanah memiliki berbagai tujuan yang esensial untuk pembangunan masyarakat dan kestabilan hukum. Pertama, hak atas tanah mendorong investasi dan pertumbuhan ekonomi dengan memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah, menciptakan landasan yang kokoh untuk investasi jangka panjang, dan merangsang pembangunan infrastruktur serta sektor ekonomi. Kedua, hak atas tanah berperan penting dalam menjamin keamanan dan stabilitas sosial dengan memberikan kepastian hukum kepada pemilik, mencegah sengketa tanah, dan menciptakan lingkungan sosial yang damai. Selain itu, hak atas tanah juga menjadi alat pengaturan untuk penggunaan tanah yang efisien dan berkelanjutan, dengan pemilik tanah memiliki tanggung jawab untuk memanfaatkannya sesuai dengan peraturan yang berlaku.<sup>14</sup>

Ketiga, hak atas tanah mendukung pemasyarakatan dan keadilan sosial dengan mengatur kepemilikan tanah agar tidak terjadi monopoli dan memastikan

---

<sup>12</sup> Widowati, D. A., Yurista, A. P., & Bosko, R. E. (2019). *Hak Penguasaan Atas Sumber Daya Alam Dalam Konsepsi Dan Penjabarannya Dalam Peraturan Perundang-Undangan*. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 16(2), 147.

<sup>13</sup> Andari, C. P. (2019). *Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*. *Notarius*, 12(2), 703-717.

<sup>14</sup> Sutedi, Adrian. (2023). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 71

akses tanah bagi masyarakat yang kurang mampu. Keempat, hak atas tanah berkontribusi pada perlindungan lingkungan dan warisan generasi mendatang, memungkinkan pemindahan kepemilikan melalui pewarisan, yang penting untuk menciptakan stabilitas keluarga dan melindungi hak-hak generasi mendatang. Dengan demikian, hak atas tanah bukan hanya merupakan instrumen legal untuk kepemilikan properti, tetapi juga merupakan elemen kunci dalam mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan dan keadilan sosial.<sup>15</sup>

Menurut Santoso yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>16</sup>

#### **2.4.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah**

Pasal 4 UUPA ayat (1) menyebutkan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Pasal 4 ayat (2): Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan

---

<sup>15</sup> Johnson, R. A. (2018). *Land Rights and Sustainable Development*. Academic Press.

<sup>16</sup> Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana. Hlm. 103

tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Pasal 4 ayat (3): Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa. Pasal 16 UUPA ayat (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah:

1. Hak Milik

Menurut ketentuan Pasal 20 UUPA ayat (1) dan (2), Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kecuali lelang.<sup>17</sup>

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 yang menyebutkan bahwa Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Terkait dengan siapa yang dapat memperoleh hak milik ini dalam Pasal 21 UUPA dijelaskan bahwa :<sup>18</sup>

- 1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- 2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini

---

<sup>17</sup> Hetharie, Y. (2019). *Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Sasi, 25(1), 27-36.

<sup>18</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm 64.

memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

5) **Macam-Macam Hak Atas Tanah Menurut UUPA**

## 2. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain. Hak ini diberikan selama

jangka waktu 25 tahun, jika memang diperlukan khusus bagi Perusahaan dapat berlangsung selama 35 Tahun, jangka waktu yang diberikan untuk perpanjangan hak paling lama adalah 25 Tahun. Dalam Pasal 29 UUPA dijelaskan bahwa yang dapat memiliki hak guna usaha adalah:<sup>19</sup>

1. Warga negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

---

<sup>19 11</sup> Urip Santoso, *op.cit*, hlm 90-91.

### 3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah suatu bentuk hak atas tanah yang memberikan izin kepada seseorang atau entitas hukum untuk memiliki, membangun, dan memanfaatkan bangunan atau struktur tertentu di atas tanah yang bukan miliknya. Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.<sup>20</sup> Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan- bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Jangka waktu

---

<sup>20</sup> Pratomo, I. T. B. (2020). *Penerapan Surat Edaran Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2/Se-Ht. 02.01/Vi/2019 Dalam Hukum Tanah Nasional Terkait Pemberian Hak Guna Bangunan Sebagai Harta Kekayaan Suatu Persekutuan Komanditer (Commanditaire Vennootschap)*. Indonesian Notary, 1(004).

tersebut dapat diperpanjang selama 20 Tahun. Hak ini dapat beralih dan dialihkan.

Yang dapat memiliki hak guna bangunan adalah:

1. warganegara Indonesia;
2. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

#### 4. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain,

yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian.

Dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang. Hak Pakai dapat diberikan dengan cara :

- 1) Selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu;
- 2) Dengan Cuma-Cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun;
- 3) Kemudian, yang dapat memiliki hak pakai ini adalah:
  - a) warga negara Indonesia;
  - b) orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
  - c) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
  - d) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

#### 5. Hak Sewa

Menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA, seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hak Sewa Untuk Bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang

sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan. Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaranannya dapat dilakukan dengan cara kontak atau diangsur. Yang dapat mempunyai hak sewa adalah:

- 1) warga negara Indonesia;
- 2) orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 3) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 4) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

## **2.5 Hak Milik Atas Tanah**

Hak Milik yang merupakan salah satu macam hak atas tanah yang dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pengertian Hak Milik berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa<sup>21</sup>

“Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”

Hak Milik bersifat turun-menurun maksudnya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang Hak milik atas tanah, tetapi dapat juga dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pewaris meninggal dunia, oleh karena itu Hak Milik jangka waktunya tidak terbatas. Hak Milik bersifat terkuat

---

<sup>21</sup> *Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.*

maksudnya bahwa Hak Milik merupakan induk dari macam hak atas tanah lainnya dan dapat dibebani oleh hak atas tanah lainnya, seperti Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Hak Milik bersifat terpenuh maksudnya Hak Milik menunjuk luas wewenang yang diberikan kepada pemegang Hak Milik dalam menggunakan tanahnya baik untuk usaha pertanian maupun untuk mendirikan bangunan.<sup>22</sup>

Hak Milik bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh bukan berarti bahwa Hak Milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hal ini ini dimaksudkan untuk membedakan Hak Milik dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan kata lain, Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh diantara hak-hak atas tanah lainnya.<sup>23</sup> Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaranannya dapat dilakukan dengan cara kontak atau diangsur. Yang dapat mempunyai hak sewa adalah:

- a) warga negara Indonesia;
- b) orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

---

<sup>22</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm 10.

<sup>23</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm8-9.

### 2.5.1 Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Hak kepemilikan atas tanah memiliki sejarah panjang yang mencerminkan perkembangan masyarakat dan sistem hukum di berbagai budaya. Pada awalnya, konsep pemilikan tanah cenderung bersifat kolektif dan didasarkan pada penggunaan atau pekerjaan tanah. Di beberapa masyarakat primitif, tanah dianggap sebagai sumber kehidupan bersama dan dimiliki secara bersama oleh kelompok atau komunitas. Seiring dengan perkembangan peradaban, muncul sistem hak milik individu yang lebih terorganisir. Misalnya, dalam masyarakat Feodal Eropa, tanah dimiliki oleh bangsawan dan para petani bekerja pada tanah tersebut sebagai bentuk pembayaran untuk perlindungan dan penggunaan. Sistem ini mencerminkan hierarki sosial yang kuat pada masa itu.<sup>24</sup>

Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh

---

<sup>24</sup> Yun, C. (2005). *Property and the Historical Imagination*. Cambridge University Press.

artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.<sup>25</sup>

Mengenai terjadinya Hak Milik diatur dalam Pasal 22 UUPA menentukan bahwa:<sup>26</sup> Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah Pasal 3 UUPA yang menyatakan: “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa Serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan- peraturan lain yang lebih tinggi.”

Ketentuan tersebut berpangkal pada pengakuan adanya hak ulayat dalam hukum agraria sehingga dengan disebutnya hak ulayat dalam UUPA, yang pada hakekatnya berarti pula pengakuan hak itu, maka pada dasarnya hak ulayat itu akan diperhatikan, sepanjang hak tersebut menurut kenyataannya memang masih ada pada masyarakat hukum yang bersangkutan. Kepentingan sesuatu masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan nasional dan Negara sehingga pelaksanaan hak ulayat harus sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara.

---

<sup>25</sup> Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, Hlm. 92

<sup>26</sup> *Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.*

Selain menurut cara sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini  
Hak Milik

a) Penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Perundang-undangan. Terjadinya Hak Milik menurut Penetapan Pemerintah maksudnya dengan mengajukan permohonan Hak Milik. Mengenai syarat-syarat permohonan Hak Milik diatur dalam Pasal 8 ayat (1) 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 yang menyatakan bahwa Hak Milik dapat diberikan kepada:

b) Warga Negara Indonesia

Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu: Bank Pemerintah Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.

Permohonan Hak Milik atas tanah Negara pada Pasal 9 ayat (2) diajukan secara tertulis yang memuat:

1. Keterangan mengenai permohonan

a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;

b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan

pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
  - a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
  - c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian)
  - d. Rencana penggunaan tanah
  - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);
3. Lain-lain:
  - a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
  - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

### **2.5.2 Peralihan Hak Milik Atas Tanah**

Menurut hukum agraria, peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu ataupun perbuatan hukum tertentu. Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, dan pembagian hak bersama. Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya, pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dan letak tanah tersebut berada.<sup>27</sup>

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.<sup>28</sup>

Prosedur pemindahan Hak Milik atas tanah karena jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Prosedur pemindahan hak karena lelang diatur dalam Pasal 41 Peraturan

---

<sup>27</sup> Sukarman, H., & Prasetya, W. S. (2021). *Degradasi Keadilan Agraria Dalam Omnibus-Law. Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 9(1), 17-37.

<sup>28</sup> Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, Hlm. 94

Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

### **2.5.3 Keputusan Tata Usaha Negara**

Pemerintah dalam rangka mencapai tujuan negara bagi Indonesia sebagaimana yang diamanatkan dalam Pembukaan UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 melakukan berbagai tindakan atau perbuatan. Tindakan pemerintah (bestuur handelingen atau bestuur daad) banyak jenis atau bentuknya. Tindakan pemerintah tersebut akan berbentuk keputusan-keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah. Tindakan pemerintah dalam hukum administrasi negara dibedakan atas Keputusan Tata Usaha Negara (beschikking). Sebagai sarana utama tata usaha negara (pemerintah) dan sarana tata usaha negara lainnya, seperti perencanaan peraturan kebijakan, dan lain-lain. Berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara (Keputusan TUN) adalah :

- a. Penetapan tertulis;
- b. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
- c. Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan;
- d. Bersifat konkret, individual dan final;
- e. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata

Di dalam Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 terdapat pengecualian mengenai pengertian Keputusan Tata Usaha yakni di dalam pasal 2 yang berbunyi : “Tidak

termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
- c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
- d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;
- e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku;
- f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia;
- g. Keputusan Komisi Pemilihan Umum baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemilihan umum.”

#### **2.5.4 Peradilan umum**

Peradilan dalam istilah inggris disebut judiciary dan rechtspraak dalam bahasa Belanda maksudnya adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan tugas Negara dalam menegakan hukum dan keadilan. Menurut R.Subekti dan R. Tjitrosoedibio, pengertian peradilan adalah segala sesuatu yang berhubungan

dengan tugas Negara untuk menegakkan hukum dan keadilan. Pengertian peradilan menurut Sjachran Basah, adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan tugas dalam memutus perkara dengan menerapkan hukum, menemukan hukum in concreto dalam mempertahankan dan menjamin ditaatinya hukum materil, dengan menggunakan cara prosedural yang ditetapkan oleh hukum formal.

Peradilan Umum adalah lingkungan peradilan di bawah Mahkamah Agung yang menjalankan kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya. Peradilan umum meliputi:

1. Pengadilan Tinggi, berkedudukan di ibukota provinsi, dengan daerah hukum meliputi wilayah provinsi.
2. Pengadilan Negeri, berkedudukan di ibukota kabupaten/kota, dengan daerah hukum meliputi wilayah kabupaten/kota. Pengadilan khusus lainnya spesialisasi, misalnya : Pengadilan Hubungan Industrial (PHI), Pengadilan Tindak Pidana Korupsi (Tipikor), Pengadilan Ekonomi, Pengadilan Pajak, Pengadilan Lalu Lintas Jalan dan Pengadilan anak.

Perkara-perkara yang menjadi wewenang badan peradilan umum untuk memeriksanya ialah perkara-perkara yang bersifat umum;

a. Umum orang-orangnya, dalam arti orang yang berpekara itu bukanlah orang-orang yang tatacara pengadilannya harus dilakukan oleh suatu peradilan yang khusus. (Orang yang tata cara pengadilan dirinya harus dilakukan oleh badan peradilan yang khusus atau tersendiri misalnya militer, yang bersalah harus ditangani oleh badan peradilan militer).

b. Umum masalah atau kasusnya, dalam arti bukanlah perkara yang menurut bidangnya memerlukan penanganan yang khusus oleh suatu badan peradilan tersendiri di luar badan peradilan umum.

Mahkamah Agung (MA) adalah lembaga negara badan kehakiman tertinggi yang membawahi badan peradilan dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan tata usaha negara. Mahkamah Agung berkedudukan di ibukota negara. Sesuai dengan Perubahan Ketiga UUD 1945, kekuasaan kehakiman di Indonesia dilakukan oleh Mahkamah Agung dan Mahkamah Konstitusi. Susunan Mahkamah Agung terdiri atas pimpinan, hakim anggota, panitera, dan seorang sekretaris. Ketua Mahkamah Agung yang dipilih dari dan oleh hakim agung, kemudian diangkat oleh Presiden.

Pengadilan Negeri adalah suatu pengadilan yang sehari-harinya memeriksa dan memutuskan perkara pidana dan perdata. Pengadilan negeri berkedudukan di ibu kota daerah kabupaten/kota. Daerah hukumnya juga meliputi wilayah kabupaten/kota. Pengadilan negeri bertugas adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perdata di tingkat pertama, serta dapat memberikan keterangan, pertimbangan, dan nasihat tentang hukum kepada instansi pemerintah di daerahnya apabila diminta. Pengadilan Tinggi Pengadilan tinggi merupakan pengadilan di tingkat banding untuk memeriksa perkara dan pidana yang telah diputuskan oleh pengadilan negeri. Kedudukan pengadilan tinggi berada di wilayah daerah provinsi. Pengadilan tinggi memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut :

1. Mengadili perkara pidana dan perdata di tingkat banding;

2. Mengadili di tingkat pertama dan terakhir sengketa kewenangan mengadili antar pengadilan negeri di daerah hukumnya;

3. Memberikan keterangan, pertimbangan, dan nasihat tentang hukum kepada instansi pemerintah di daerahnya apabila di minta.

#### **2.5.4 Pengadilan Tata Usaha Negara**

Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) merupakan sebuah lembaga peradilan di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang berkedudukan di ibukota kabupaten atau kota. Sebagai pengadilan tingkat pertama, Pengadilan Tata Usaha Negara berfungsi untuk memeriksa, memutuskan, menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. Pengadilan Tata Usaha Negara dibentuk melalui keputusan presiden dengan wilayah hukum meliputi kabupaten atau kota. Menurut indroharto untuk melakukan kontrol terhadap tindakan pemerintah dalam bidang hukum publik harus memperhatikan ciri-ciri sebagai berikut;

1. sifat atau karakteristik dari suatu keputusan tata usaha negara yang selalu mengandung asas *praesumptio tustae causa*, yaitu suatu keputusan tata usaha negara harus dianggap sah selama belum dibuktikan sebaliknya sehingga pada prinsipnya harus selalu dapat segera dilaksanakan.

2. Asas perlindungan terhadap kepentingan umum dan publik yang menonjol disamping perlindungan terhadap individu.

3. Asas *self respect* atau *self obidance* dari aparaturnya pemerintah terhadap putusan-putusan peradilan administrasi . karena tidak dikenal adanya upaya pemaksa yang langsung melalui juru sita seperti halnya dalam prosedur hukum perdata.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang mengkaji norma hukum positif sebagai obyek kajiannya. Dalam penelitian hukum normatif, hukum tidak lagi dipandang sebagai sebuah hal yang bersifat utopia semata tetapi telah terlembaga dan telah ditulis dalam bentuk norma, asas dan lembaga hukum yang ada.<sup>29</sup> Penelitian hukum normatif disebut juga sebagai penelitian hukum dogmatik yang mengkaji, memelihara dan mengembangkan bangunan hukum positif dengan bangunan logika.<sup>30</sup>

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, menjelaskan penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan (data sekunder). Dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan. Menurut Muhaimin, penelitian hukum normatif lebih fokus pada lingkup konsepsi hukum, asas hukum dan kaidah hukum (peraturan), tidak sampai pada perilaku manusia yang menerapkan peraturan atau penerapan hukum dalam pelaksanaannya pada lembaga-lembaga hukum atau masyarakat.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Prenada Media, 2017. Hlm. 10

<sup>30</sup> Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press. Hlm. 50

<sup>31</sup> *Ibid.*, Hlm. 53

### **3.2 Fokus Penelitian**

Fokus analisis dalam penelitian ini yaitu tentang pembatalan sertifikat hak milik pada kantor pertanahan kabupaten Rokan Hulu yang akan dianalisis dengan pendekatan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

### **3.3 Sumber data**

Dalam penelitian normatif, sumber analisis tidak menggunakan istilah bahan hukum, tetapi menggunakan istilah data sekunder atau data kepustakaan, yang didalamnya mengandung istilah bahan hukum. Bahan hukum atau data sekunder diperinci dalam berbagai macam, yaitu:<sup>32</sup>

#### **1. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.

#### **2. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan yang berhubungan dengan bahan hukum primer dan bisa memudahkan dalam melakukan analisis dan memperdalam bahan hukum

---

<sup>32</sup> *Ibid.*, Hlm. 63

primer. Bahan hukum yang terdiri atas; buku hukum, jurnal hukum yang berisi prinsip-prinsip dasar (asas hukum), pandangan para ahli hukum (doktrin), hasil penelitian hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum..

### 3. Bahan non-hukum

Bahan penelitian yang terdiri atas buku teks bukan hukum, yang terkait dengan penelitian seperti buku politik, buku ekonomi, data sensus, laporan tahunan perusahaan, kamus bahasa, ensiklopedia umum. Bahan non hukum menjadi penting karena mendukung dalam proses analisis terhadap bahan hukum.

## 3.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, menggunakan tehnik studi dokumen (*documenter*) kemudian diinventarisir dan dikelompokkan (klasifikasi) sesuai dengan masing-masing rumusan masalah. Tehnik pengumpulan bahan hukum atau data sekunder dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier (bahan non-hukum). Penelusuran bahan hukum tersebut dapat dilakukan dengan membaca, melihat, mendengarkan, maupun penelusuran bahan hukum melalui media internet atau *website*.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, Hlm. 70

### 3.5 Teknik Analisis Data

Setelah data dan bahan hukum dikumpulkan, kemudian dipilih yang memiliki validitas yang baik, maka tahap selanjutnya adalah melakukan pengolahan data, yaitu mengelola data sedemikian rupa, sehingga data dan bahan hukum tersebut secara runtut, sistematis, sehingga akan memudahkan peneliti melakukan analisis. Data yang telah terkumpul melalui kegiatan pengumpulan data belum memberikan makna apapun bagi tujuan penelitian.<sup>34</sup>

Teknik pengolahan/analisis terhadap bahan hukum yang telah terkumpul dilakukan dengan tahapan; inventarisasi, identifikasi, klasifikasi dan melakukan sistematisasi. Bahan hukum yang telah dikumpulkan dan dikelompokkan kemudian ditelaah dengan menggunakan pendekatan konseptual, pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan lainnya untuk memperoleh gambaran atau jawaban terhadap permasalahan yang menjadi fokus kajian dalam penelitian.

Sifat analisis penelitian normatif adalah preskriptif yaitu untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang dilakukan. Argumentasi dilakukan untuk memberikan preskripsi atau memberikan penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogyanya atau seharusnya menurut hukum, (norma hukum, asas dan prinsip hukum, doktrin atau teori hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum yang diteliti. Tentunya sangat terkait juga dengan pendekatan apa yang digunakan sehingga berpengaruh terhadap analisis bahan hukum yang ada dalam penelitian hukum normatif.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup>*Ibid.*, Hlm. 101

<sup>35</sup>*Ibid.*, Hlm. 106

### **3.6 Lokai Penelitian**

#### **Gambaran Umum Kantor Badan Pertanahan Nasional**

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kantor Wilayah dipimpin oleh seorang Kepala. Kantor Wilayah mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam wilayah provinsi.

Dalam melaksanakan tugas Kantor Wilayah menyelenggarakan fungsi:

- a) Pengoordinasian, pembinaan, dan pelaksanaan penyusunan rencana, program, dan anggaran Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan di wilayahnya;
- b) Pengoordinasian pembinaan, dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan, penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat, penataan pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa dan perkara;
- c) Pengoordinasian penyelesaian tindak lanjut temuan hasil pengawasan;
- d) Pemantauan, evaluasi, dan pelaporan pelaksanaan kegiatan pertanahan di Kantor Wilayah dan Kantor Pertanahan; dan
- e) Pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Wilayah dan pengoordinasian tugas dan pembinaan administrasi pada

Kantor Pertanahan. Kanwil BPN terdiri dari:

1. Bagian Tata Usaha;
  2. Bidang Infrastruktur Pertanahan;
  3. Bidang Hubungan Hukum Pertanahan;
  4. Bidang Penataan Pertanahan;
  5. Bidang Pengadaan Tanah;
  6. Bidang Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan.
- f) Bidang Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan. (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 38 Tahun 2016 tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan).

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintahan Non Departemen (LPND) yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada presiden. Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia dibentuk pada tahun 1955 melalui keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1955.



Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan perundang-undangan (Sesuai dengan Perpres No. 63 Tahun 2013). Pada Periode 2015 sampai saat ini Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia berubah menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang kementerian Agraria yang berfungsi Tata Ruang dan Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional yang ditetapkan pada Januari 2015.

Arti Lambang dan Warna Logo menurut (Wikipedia 2021):

a. 4 Butir Padi

Mempunyai makna kemakmuran dan kesejahteraan yang melambangkan 4 tujuan penataan pertanahan yaitu kemakmuran, keadilan, keberlanjutan dan harmonisasi sosial.

b. Lingkaran

Mempunyai makna sumber kehidupan manusia yang melambangkan tempat untuk berkarya bagi BPN yang berhubungan langsung dengan unsur-unsur yang ada di dalam bumi meliputi Tanah, Air dan Udara.

c. Sumbu

Mempunyai makna proses keseimbangan. Dalam lambang tersebut terdapat 3 garis lintang dan 3 garis bujur yang melambangkan pasal 33 ayat 3 Undang Undang Dasar 1945 yang mendasari lahirnya Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960.

d. Bidang Grafis Bumi

Mempunyai makna 11 agenda yang akan dan telah dilakukan BPN. 11 bidang bumi mempunyai makna warna coklat melambangkan bumi, alam raya dan cerminan dapat dipercaya dan teguh. Warna kuning emas melambangkan kehangatan, pencerahan, intelektual dan kemakmuran. Warna Abu-abu melambangkan kebijaksanaan, kedewasaan serta keseimbangan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu dibentuk berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor : 8 Tahun 2002 Tanggal 16 Januari 2002 Tentang Pembentukan Kantor Pertanahan di Kabupaten Rokan Hulu Propinsi Riau dengan kode satker 637422, sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 4 tahun 2006 Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Rokan Hulu.

Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu terletak di Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Rokan Hulu, dengan luas tanah 21.076 m<sup>2</sup>, dengan total luas bangunan Gedung Kantor 600 m<sup>2</sup> terdiri dari bangunan utama seluas 500 m<sup>2</sup> dan Gedung arsip seluas 100 m<sup>2</sup> yang diresmikan penggunaannya oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau pada tanggal 27 Maret 2008. Dengan status tanah sebagai berikut

Status Tanah Alamat : Milik Pe.me.rintah Re.pu.blik Indone.sia Cq.  
Badan Pe.rtanahan Nasional Re.pu.blik Indone.sia  
Komple.k Pe.rkantoran Pe.me.rintah Daerah  
Kabu.pate.n Rokan Hulu., Jl. Tu.anku. Tambu.sai,  
Pasir Pe.ngaraian

Bukti Kepemilikan	: Sertipikat Hak Pakai No. 01 / Rambah Tengah Utara
Luas Tanah Asal	: 21.076 M2
Perolehan status	: Hibah Pemerintah Kabupaten Rokan Hulu Milik
Bangunan Luas	: 600 M2
Bangunan jumlah	: Sendiri
Lantai	: 1 Lantai
Tahun Pembuatan	: 2007
Kondisi Saat Ini	: Baik

Kantor ATR/BPN ROHUL memiliki total jumlah staf dan karyawan sebanyak 84 orang, yang terdiri dari:

- a. 29 ASN
- b. 6 PPPK
- c. 27 PPNPN
- d. 3 ASK
- e. 4 PEMBANTU UKUR
- f. 4 SATPAM
- g. 4 CS
- h. 2 MAGANG PPAT
- i. 5 FIELD STAFF

Kantor ATR/BPN atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga

pemerintah yang menangani tugas di bidang pertanahan dan tata ruang. Berikut ini adalah beberapa kegiatan yang dilakukan oleh Kantor ATR/BPN:

- A. Melaksanakan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah
- B. Merumuskan kebijakan nasional dan teknis di bidang pertanahan
- C. Mengkoordinasikan kebijakan, perencanaan, dan program di bidang pertanahan
- D. Melakukan survei, pengukuran, dan pemetaan di bidang pertanahan
- E. Menyelenggarakan penatagunaan tanah, reformasi agraria, dan penataan wilayah-wilayah khusus
- F. Melakukan pemberdayaan masyarakat
- G. Melakukan pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan
- H. Memberikan dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor BPN

### **Visi Dan Misi**

#### **Visi:**

Terwujudnya penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang terpercaya dan berstandar dunia dalam melayani masyarakat untuk mendukung tercapainya: “Indonesia maju yang berdaulat, mandiri dan berkepribadian berlandaskan gotong royong.”

**Misi:**

Untuk mencapai visi tersebut, berdasarkan wewenang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dijalankan melalui 2 Misi diantaranya yaitu :

Menyelenggarakan penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang produktif, berkelanjutan, dan berkeadilan dioperasionalisasikan dengan berorientasi terhadap pembangunan yang berkelanjutan yang mencakup beberapa aspek diantaranya yaitu aspek ekonomi, aspek lingkungan, dan aspek social.

Menyelenggarakan pelayanan pertanahan dan penataan ruang yang berstandar dunia agar mampu bersaing dengan negara lain dalam lingkup regional maupun global, serta mendorong terwujudnya masyarakat yang semakin sejahtera dan maju.